

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elias Höckerfelt	Ordförande
Twana Ibrahim	Ledamot
Leilani Margareta Oka Nordin	Ledamot
Stina Agnes Warren	Ledamot
Maud Forsman	Suppleant
Britt-Marie Winther	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maud Forsman, Elias Höckerfelt och Twana Ibrahim.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

~~Britt-Marie Winthers~~

Lena Isrik

Ordinarie Extern

Winthers

Handwritten signature

Handwritten initials: TI, AW, LW, FH

Valberedning

Christoffer Grönberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2021-01-26. Extra stämma med anledning av balkongbygge.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Droskhästen 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 - 1930 och består av 1 flerbostadshus.

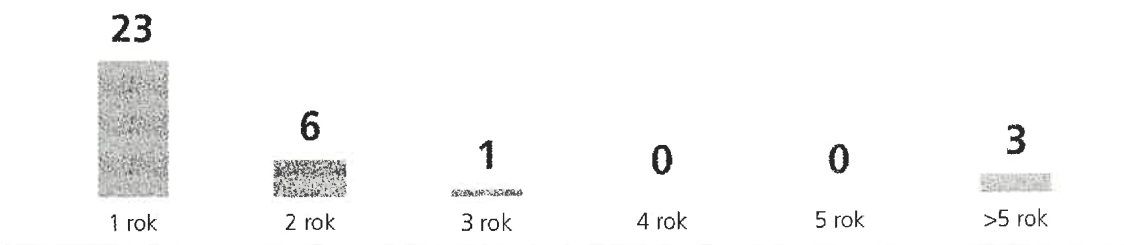
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m², varav 1 437 m² utgör boyta och 250 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Retro Etc. (Butik)	37 m ²	2024-09-30
PaySystems (Butik)	53 m ²	2023-07-31
Härmakeriet (Hälsa & Skönhet)	160 m ²	2023-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2021	Utvändigt, fönster och fönsterbågar.
Installation av nya torktumlare.	2021	Gemensam tvättstuga.
Byte av elmätare.	2020	
Träd borttaget från innergård.	2020	
Spolning av avsats samt hängrännor.	2020	
Byte av värmepump.	2020	
Byte av portlåsmekanism.	2019	Byte av gamla låset.
Byte av fjärrvärmepanna.	2018	Uppdatering av fjärrvärmesystem.
Struktursanering av soprum.	2018	Fylla igen avloppet på soprummet.
Byte av lås till samtliga dörrar.	2018	
Struktursanering av tvättrum.	2018	Reparation vattenskada i taket.
Reparation av porten.	2018	
Stamspolning	2017	Anmärkningar för brister i vissa lägenheter med ombyggda kök.
Byte av rostiga radiatorer.	2017	Entréplanens radiatorer läckte.
OVK	2017	Ventilationskontroll med anmärkning för brister. Åtgärder av medlemmar skall göras efter grundlig genomgång av rapporten.
Radonmätning	2017	
Stickprov och mätning av vattenflödet på radiatorer.	2017	På grund av värmeproblem gjordes det stickprov i lägenheter utan värme.
Besiktning av fjärrvärmesystem.	2017	
Målning av trädetaljer på hyreslokaler.	2017	Grundligt underhåll av solblekta trädetaljer.
Spolnings av stuprännor.	2017	Underhåll av stuprännor för att undvika stopp i rännorna
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkonger till gårdssidan.	2021	Pågående 2021-12-31
Fasadrenovering mot gård.	2021	Pågående 2021-12-31
Fönsterrenovering hyreslokaler	2022	
Gårdsrenovering	2022	
Underhåll tak/väggar trapphus	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2041.

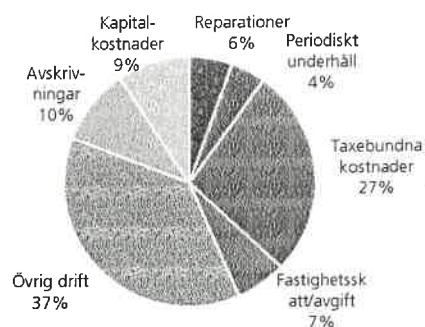
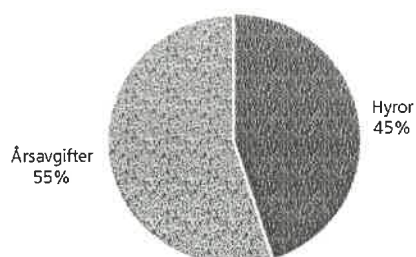
ok.

TT AW
LN EH

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 706 166	1 294 133
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 538 496	1 521 639
Finansiella intäkter	453	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 756
Ökning av långfristiga skulder	1 464 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	3 721 632	36 566
	6 724 581	1 581 983
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 256 346	988 976
Finansiella kostnader	145 296	144 973
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 143 090	0
Ökning av kortfristiga fordringar	46 945	0
Minskning av långfristiga skulder	0	36 000
	3 591 677	1 169 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 839 070	1 706 166
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 132 904	412 034

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har omfattande underhåll av fasad mot innergård, fönster och fönsterbågar samt balkongbyggnation mot innergård inletts. Underhållsarbete samt balkongbyggnation har upphandlats i en totalentreprenad under projektledning av SBC. Slutbesiktning för totalentreprenaden beräknas till vecka 11 2022. Underhållsarbeten för vilka föreningen ansvarar finansieras genom nyupptagna lån. Balkongbyggnation bekostas av berörda medlemmar.

Handwritten initials: H, TT, AW, UN, ZH

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	641	641	641
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 901	1 898	1 875	1 836
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 394	7 287	7 314	7 342
Elkostnad/m ² totalyta	36	31	30	32
Värmekostnad/m ² totalyta	130	133	134	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	20	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	86	84	70
Soliditet (%)	46	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	237	203	-293
Nettoomsättning (tkr)	1 538	1 496	1 540	1 512

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 437 m² bostäder och 250 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 009 748	0	0	11 009 748
Upplåtelseavgifter	1 839 416	0	0	1 839 416
Fond för yttre underhåll	1 452 770	142 506	-29 100	1 339 364
S:a bundet eget kapital	14 301 934	142 506	-29 100	14 188 528
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 003 193	-142 506	265 794	-1 126 482
Årets resultat	-13 711	-13 710	-236 694	236 694
S:a ansamlad förlust	-1 016 904	-156 216	29 100	-889 787
S:a eget kapital	13 285 030	-13 710	0	13 298 741

TT AW
LN EH

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 711
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-860 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 506
summa balanserat resultat	-1 016 904

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 016 904
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten initials

Handwritten initials: TT, AW, LN, EH

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 538 496	1 496 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 563
Summa rörelseintäkter		1 538 496	1 521 639
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-838 665	-758 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 127	-165 617
Personalkostnader	Not 6	-62 555	-64 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 017	-151 017
Summa rörelsekostnader		-1 407 364	-1 139 993
RÖRELSERESULTAT		131 132	381 646
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 296	-144 973
Summa finansiella poster		-144 843	-144 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 711	236 694
ÅRETS RESULTAT		-13 711	236 694

M.

*TT AW
LN EH*

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 484 363	21 635 381
Pågående byggnation	Not 9	2 143 090	0
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 627 453	21 635 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 630 253	21 638 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 521
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 466 191	1 283 821
Summa kortfristiga fordringar		4 466 191	1 286 342
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		532 977	532 977
Summa kassa och bank		532 977	532 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 999 168	1 819 320
SUMMA TILLGÅNGAR		28 629 422	23 457 500

ll.

*TT AW
LN EH*

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 849 164	12 849 164
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 452 770	1 339 364
Summa bundet eget kapital		14 301 934	14 188 528
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 003 193	-1 126 482
Årets resultat		-13 711	236 694
Summa ansamlad förlust		-1 016 904	-889 787
SUMMA EGET KAPITAL		13 285 030	13 298 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 068 975	6 100 000
Summa långfristiga skulder		11 068 975	6 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 000	3 540 975
Leverantörsskulder		1 226 730	55 652
Skatteskulder		201 344	198 638
Övriga skulder		2 611 099	34 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	200 244	228 734
Summa kortfristiga skulder		4 275 417	4 058 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 629 422	23 457 500

21

TT AW
LN EH

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20–100 år	20–100 år
Tvättstuga	100 år	100 år
Elanläggning	50 år	50 år
Ventilation	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	845 733	848 254
Hyror bostäder	146 032	146 032
Hyror lokaler momspliktiga	545 864	544 689
Hysesrabatt	0	-47 694
Avgift andrahandsuthyrning	793	4 730
Öresutjämning	74	65
	1 538 496	1 496 076

4.

T AW
LV EH

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	25 563
		0	25 563

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 136	4 703
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 130	0
	Snöröjning/sandning	13 404	0
	Städning entreprenad	46 268	45 316
	Städning enligt beställning	-528	2 002
	Hissbesiktning	1 413	1 371
	Bevakning	0	12 130
	Gemensamma utrymmen	763	0
	Serviceavtal	2 742	2 742
	Förbrukningsmateriel	1 970	765
	Brandskydd	42 847	0
		127 145	69 029
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	24 079
	Hyseslägenheter	5 902	0
	Lokaler	1 280	0
	Tvättstuga	9 430	15 571
	Entré/trapphus	34 923	7 157
	Lås	379	4 177
	VVS	3 512	40 232
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 820
	Elinstallationer	8 610	5 865
	Hiss	16 666	13 105
	Tak	3 335	4 212
	Fönster	1 323	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 998
		85 360	124 214
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	69 935	0
	Mark/gård/utemiljö	0	29 100
		69 935	29 100
	Taxebundna kostnader		
	El	60 964	53 026
	Värme	219 827	223 986
	Vatten	50 793	47 628
	Sophämtning/renhållning	86 693	77 591
	Grovsopor	1 725	0
		420 003	402 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 758	24 942
	Kabel-TV	9 297	9 144
		35 055	34 086
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	101 167	100 177
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	838 665	758 836

21

TT AW
LN EH

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 814	0
	Tele- och datakommunikation	1 539	1 142
	Juridiska åtgärder	27 157	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 861	16 709
	Föreningskostnader	0	1 251
	Förvaltningsarvode	119 949	117 395
	Administration	1 907	18 571
	Konsultarvode	179 760	5 458
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 090
		355 127	165 617

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	49 100
	Sociala kostnader	14 955	15 423
		62 555	64 523

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	78 643	78 643
	Förbättringar	72 374	72 374
		151 017	151 017

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 421 818	24 421 818
	Utgående anskaffningsvärde	24 421 818	24 421 818
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 786 437	-2 635 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 017	-151 017
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 937 455	-2 786 437
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 484 363	21 635 381
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 286 264	5 286 264
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 718 000	16 718 000
	Taxeringsvärde mark	30 784 000	30 784 000
		47 502 000	47 502 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 200 000	42 200 000
	Lokaler	5 302 000	5 302 000
		47 502 000	47 502 000

T AW
LN EIA

Not 9		PÅGÅENDE BYGGNATION		2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad			2 143 090	0
				2 143 090	0

Not 10		MASKINER		2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början			21 900	21 900
	Nyanskaffningar			0	0
	Utrangering/försäljning			0	0
	Utgående anskaffningsvärde			21 900	21 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början			-21 900	-21 900
	Årets avskrivningar enligt plan			0	0
	Utrangering/försäljning			0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan			-21 900	-21 900
	Redovisat restvärde vid årets slut			0	0

Not 11		ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2021-12-31	Verkligt värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Långfristiga fordringar	Nominellt värde	0	2 800	2 800	2 800
				2 800	2 800	2 800

Not 12		ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto			108 582	106 872
	Momsavräkning			47 756	0
	Klientmedel hos SBC			3 255 640	1 173 189
	Fordringar			3 760	3 760
	Räntekonto hos SBC			1 050 453	0
				4 466 191	1 283 821

Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början			1 339 364	1 230 875
	Reservering enligt stadgar			142 506	142 506
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-29 100	-34 017
	Vid årets slut			1 452 770	1 339 364

AW
LW EIK

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,120 %	2 050 000	2 086 000	2024-11-13
Nordea	2,500 %	2 045 000	2 045 000	2023-11-15
Nordea	1,000 %	2 035 000	2 035 000	2025-11-19
Nordea	1,300 %	4 974 975	0	2026-11-18
Nordea	1,400 %	0	3 474 975	2022-05-20
Summa skulder till kreditinstitut		11 104 975	9 640 975	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-3 540 975	
		11 068 975	6 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 924 975 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	11 515 000	11 515 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	46 350	47 300
Sociala avgifter	14 565	14 862
Ränta	17 103	15 148
Avgifter och hyror	122 226	151 424
Hiss	0	0
	200 244	228 734

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Sedan 2022-01-01 har bostadsrättsföreningen avtal för teknisk förvaltning med Tekab Fastighetsservice AB.

ds

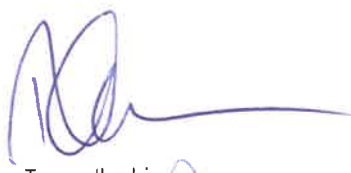
TT AW
LN EH

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 24 / 05 2022



Elias Höckerfelt
Ordförande



Twana Ibrahim
Ledamot



Lailani Margareta Oka Nordin
Ledamot



Stina Agnes Warren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2022



~~Britt Marie Winthers~~
~~Extern revisor~~
Winthers Revisionsbyrå

Lena Erik
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

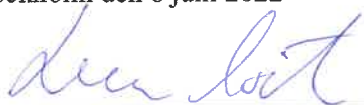
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 juni 2022



Lena Isik
Auktoriserad revisor