



Årsredovisning 2021



Brf Ejdern

Org nr 716401-2309

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 5 950 kvm. Föreningen disponerar 5 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatt erläggs med 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 112 169 000 kr, varav byggnadsvärdet är 59 598 000 kr och markvärdet är 52 571 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 548 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift inför 2022.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 augusti 2021 haft följande sammansättning:

Inger Söderberg	Ordförande
Sara Broman	Ekonomi- och webbansvarig (Avgått)
Karin Sahlström	Faktura- och avtalsansvarig
Kristina Stenson	Sekreterare, nycklar
Folke Reutfors	Vice ordförande, uthyrning

Suppleanter:

Jörgen Fält	Parkering
Karl Krantz	Försäkringar
Jozo Susnjara	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Feiff Revision och Redovisning	Revisor
Inga Astorsdotter Larsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Ulla-Carin Blom	sammankallande
Stefan Larsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det här året, har ju liksom det förra, präglats av pandemin. Det planerade ventilbytet uppskjuts till våren 2022. Det innebär tyvärr, att vi inte heller i år, kunnat injustera värmen. Vårt årsmöte lyckades vi dock hålla sent i augusti -efter många ändringar. Där bestämdes bland annat att gemensam el (IMD) skulle införas under 2022 och att energigruppen fortsätter att utreda frågan om solceller. Månadsavgiften förblir också oförändrad. Det vill säga - inga höjningar under 2022.

Trots pandemin har styrelsen utfört en hel del arbete. Av större karaktär, är att den mer omfattande spolningen av avloppsstammar och stickledningar gjorts (genomförs vart tionde år) Avlufningsrören på vinden är bytta på grund av visst läckage. Ett arbete som tyvärr inte blev helt bra, utan garantin fick användas och en del av arbetet görs om. En ny mangel har införskaffats, eftersom reservdelar till den gamla inte gick att uppbringa. Ett informationsblad har tagits fram till nyinflyttade. Övergivna, gamla och trasiga cyklar rensades ut i oktober. De som inte tas om hand av eventuell ägare bortforslas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 98 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 15 medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 775	3 760	3 744	3 778	3 721
Resultat efter finansiella poster	-124	-692	505	233	-353
Soliditet (%)	39,4	37,9	39,4	36,2	34,5
Lån/kvm	1 582	1 676	1 772	1 889	1 961

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån/kvm

Föreningens fastighetslån dividerat med den totala boytan

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 384 340	151 274	3 852 841	-691 574	6 696 881
Disposition av föregående års resultat:		-151 274	-540 300	691 574	0
Årets resultat				-124 044	-124 044
Belopp vid årets utgång	3 384 340	0	3 312 541	-124 044	6 572 837

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 312 541
årets förlust	-124 044
	3 188 497

disponeras så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	336 507
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-336 507
i ny räkning överföres	3 188 497
	3 188 497

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 703 699	3 760 373
Övriga rörelseintäkter		70 882	74
Summa rörelseintäkter		3 774 581	3 760 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 895 938	-3 448 082
Övriga externa kostnader	4	-127 484	-117 656
Personalkostnader	5	-138 672	-131 735
Avskrivningar	6	-639 572	-639 572
Summa rörelsekostnader		-3 801 666	-4 337 045
Rörelseresultat		-27 085	-576 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 959	-115 089
Summa finansiella poster		-96 959	-114 976
Resultat efter finansiella poster		-124 044	-691 574
Årets resultat		-124 044	-691 574



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 894 808	14 534 380
Pågående nyanläggningar		65 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 960 558	14 534 380
Summa anläggningstillgångar		13 960 558	14 534 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 056
Övriga fordringar	7	2 552 753	2 739 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	156 401	359 743
Summa kortfristiga fordringar		2 709 154	3 106 601
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		141	141
Summa kortfristiga placeringar		141	141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 872	25 872
Summa kassa och bank		25 872	25 872
Summa omsättningstillgångar		2 735 167	3 132 614
SUMMA TILLGÅNGAR		16 695 725	17 666 994

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 384 340	3 384 340
Fond för yttre underhåll		0	151 274
Summa bundet eget kapital		3 384 340	3 535 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 312 541	3 852 841
Årets resultat		-124 044	-691 574
Summa fritt eget kapital		3 188 497	3 161 267
Summa eget kapital		6 572 837	6 696 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 842 100	9 414 091
Summa långfristiga skulder		4 842 100	9 414 091
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 571 991	563 628
Leverantörsskulder		205 392	511 711
Skatteskulder		46 089	74 590
Övriga skulder		1 842	13 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	455 474	392 151
Summa kortfristiga skulder		5 280 788	1 556 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 695 725	17 666 994

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-124 044	-691 574
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		639 572	639 572
Förändring skatteskuld/fordran		-28 501	32 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		487 027	-19 904
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		7 056	-967
Förändring av kortfristiga fordringar		181 767	-65 968
Förändring av leverantörsskulder		-306 319	215 316
Förändring av kortfristiga skulder		4 059 587	499 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 429 118	628 188
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 751	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 571 991	-1 127 256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 571 991	-1 127 256
Årets kassaflöde		-208 624	-499 068
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 727 076	3 226 144
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 518 452	2 727 076

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	37 år
Förbättringsarbeten	20-40 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 426 576	3 426 576
Hyror lokaler	101 152	101 152
P-plats och garage	64 350	111 150
Hysesintäkter, övriga objekt	3 690	6 540
Avgift andrahandsupplåtelse	91 531	95 417
Övriga fakturerade kostnader	16 400	19 538
	3 703 699	3 760 373

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	140 995	139 572
Trädgårdsskötsel	0	22 691
Städkostnader	67 312	75 456
Snöröjning/sandning	1 875	0
Serviceavtal	64 652	9 337
Hisskostnader	27 407	26 490
Brandskyddsarbete	10 101	0
Reparationer	417 972	221 289
Hissreparationer	26 418	47 674
Trädgård och utemiljö	5 543	686
Planerat underhåll	520 559	1 098 431
Fastighetsel	158 052	163 926
Uppvärmning	585 960	721 596
Vatten och avlopp	264 402	319 029
Avfallshantering	98 911	105 267
Försäkringskostnader	103 532	98 137
Självrisker	71 200	23 386
Kabel-tv	38 053	37 559
Hyra parkering	35 025	108 000
Försäkringsersättningar	0	-27 235
Bredband	96 238	96 000
Förbrukningsinventarier	4 490	0
Förbrukningsmaterial	7 370	13 351
Fastighetsavgift	118 179	115 749
Fastighetsskatt	31 690	31 690
	2 895 936	3 448 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	322	0
Porto	4 557	5 065
Föreningsgemensamma kostnader	4 493	0
Revisionsarvode	16 250	14 063
Ekonomisk förvaltning	89 539	79 878
Övriga poster	12 322	18 650
	127 483	117 656

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	58 100	58 100
Övriga arvoden	19 600	15 000
Fora-avgift	1 303	2 022
Lön vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	23 669	20 613
	138 672	131 735

Not 6 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Ingående avskrivningar	-14 188 344	-13 548 772
Årets avskrivningar	-639 572	-639 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 827 916	-14 188 344
Redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde	13 894 808	14 534 380
Taxeringsvärden byggnader	59 598 000	59 598 000
Taxeringsvärden mark	52 571 000	52 571 000
	112 169 000	112 169 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	54 416	38 598
Avräkningskonto förvaltare	2 492 580	2 701 204
Övriga fordringar	5 757	0
	2 552 753	2 739 802

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV och bredband	33 790	33 512
Förutbetald försäkring	25 938	103 532
Parkering	0	27 000
Medlemsavgifter	7 150	7 080
Vatten och avfall	0	90 223
Ekonomisk förvaltning	21 219	21 894
Teknisk förvaltning	35 605	40 219
Avfall	32 699	36 283
	156 401	359 743

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,13	2022-06-28	444 958	1 008 586
SEB	0,91	2023-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,13	2022-07-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,01	2024-09-28	2 842 100	2 842 100
SEB	0,80	2022-09-28	2 127 033	2 127 033
			9 414 091	9 977 719
Kortfristig del av långfristig skuld			4 571 991	563 628

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 444 958 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 127 033 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

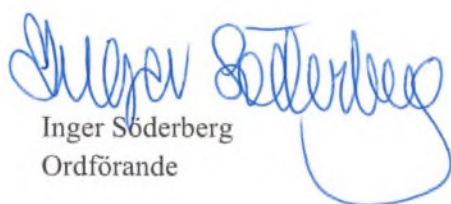
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	1 770	1 820
Fastighetsel	16 164	14 879
Fjärrvärme	105 543	70 891
Förutbetalda avgifter och hyror	229 241	295 648
Upplupen intäkt brf Munken	0	4 970
Arvoden	39 248	3 942
Reparation VA	39 950	0
Reparation tvättstuga	16 494	0
Övriga upplupna kostnader	7 064	0
	455 474	392 150

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 888 000	22 888 000
	22 888 000	22 888 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala den 28/4 2022


Inger Söderberg
Ordförande


Karin Sahlström


Kristina Stenson


Folke Reutfors

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-28



Feiff revision & redovisning AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern

Org.nr 716401-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ejdern 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 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 revisors sed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Ejdern för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Uppsala 2022-04-28



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor