



# Årsredovisning 2021



## Brf Obligationen 4

Org nr 769612-8078

**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 bostadsrättslägenhet.

**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 Obligationen 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt under obegränsad tid.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade den 26 juli 2005 fastigheten Obligationen 4 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 23 824 270 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

#### Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnaden med beteckningen Obligationen 4 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 2 204 kvm. Fastigheten har 30 st bostadslägenheter och 4 st lokaler. Lägenhetsytorna uppgår till 1 428 kvadratmeter och lokalytor uppgår till 196 kvm, totalt 1 624 kvm. 29 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är upplåten med hyresrätt. Byggnaden uppfördes år 1945.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

#### 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 793 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 61 164 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet 2019 är 30 958 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 688 000 kr och markvärdet 15 270 000 kr.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tomas Dahl Felix Berger Amanda Coster Linn Nilsson Gräsberg Nina Thell	(Ordförande)
Suppleanter	Astrid Strömberg Hannes Hemb	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### **Revisor**

Per Engzell  
Engzells Revisionsbyrå

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Den efterlängtrade renoveringen av föreningens lokaler färdigställdes under året som gått. Originalgolven har återställts, ytskikt har rustats upp och varje lokal har försetts med ett platsbyggt kök och modern ventilation. Utöver det invändiga arbetet har även lokalfasaderna putsats på och målats om, två av ytterdörrarna har bytts ut och skärmtak har monterats.

Sedan i somras har samtliga lokaler hittat en hyresgäst, och i dagsläget har vi två arkitekturverksamheter, ett konstkollektiv och en frisör.

Vi har också haft möjligheten att höja hyrorna till en mer marknadsmässig nivå, vilket innebär ökade intäkter till föreningen.

Sist men inte minst har två städdagar anordnats under året, en på våren och en på hösten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (43) medlemmar. Under räkenskapsåret har 8 (8) lägenheter överlåtits.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 578 228	1 487 416	1 503 581	1 588 550
Resultat efter finansiella poster	-897 853	-1 211 294	-532 881	-780 412
Soliditet (%)	59,95	60,74	63,96	63,30
Balansomslutning	31 481 458	32 753 213	32 787 352	33 970 099
Fastighetslån/kvm	8 533	8 603	7 986	8 421
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,05	1,08	1,31	1,02
Årsavgift per kvm	793	793	793	904

#### 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.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 275 112	4 628 580	1 921 517	-5 855 242	-1 195 512	<b>19 774 455</b>
Disposition av föregående års resultat:			61 164	-1 256 676	1 195 512	<b>0</b>
Årets resultat					-897 853	<b>-897 853</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 275 112</b>	<b>4 628 580</b>	<b>1 982 681</b>	<b>-7 111 918</b>	<b>-897 853</b>	<b>18 876 602</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 111 918
årets förlust	-897 853
	<b>-8 009 771</b>

behandlas så att	
reservering fond yttre underhåll	61 164
ianspråkta av fond yttre underhåll	-226 734
i ny räkning överföres	-7 844 201
	<b>-8 009 771</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 578 228	1 487 016
Övriga rörelseintäkter		59 948	74 067
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 638 176</b>	<b>1 561 083</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-30 915	0
Periodiskt underhåll		-156 238	-38 375
Driftskostnader	3	-846 879	-1 407 019
Övriga externa kostnader	4	-180 197	-175 156
Personalkostnader		-77 929	-78 190
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 292 158</b>	<b>-1 698 740</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-920 049	-920 049
Avskrivningar övrigt		-190 982	0
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 111 031</b>	<b>-920 049</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-765 013</b>	<b>-1 057 706</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-132 840	-137 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-52
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-132 840</b>	<b>-137 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-897 853</b>	<b>-1 195 512</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-897 853</b>	<b>-1 195 512</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	30 478 256	30 303 124
Pågående arbete		0	486 543
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 478 256</b>	<b>30 789 667</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 478 256</b>	<b>30 789 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	47 571
Aktuella skattefordringar		0	81 409
Övriga fordringar		32 141	57 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 864	60 270
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 005</b>	<b>246 295</b>
<i>Kassa och bank</i>		917 395	1 520 314
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 008 400</b>	<b>1 766 609</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 486 656</b>	<b>32 556 276</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		20 275 112	20 275 112
Upplåtelseavgifter		4 628 580	4 628 580
Fond för yttre underhåll		1 982 681	1 921 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 886 373</b>	<b>26 825 209</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 111 918	-5 855 242
Årets resultat		-897 853	-1 195 512
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 009 771</b>	<b>-7 050 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 876 602</b>	<b>19 774 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	6 476 437	6 896 436
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 476 437</b>	<b>6 896 436</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 708 218	5 388 219
Förskott från kunder		5 198	-30 000
Leverantörsskulder		52 178	185 557
Övriga skulder		12 305	14 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	355 718	326 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 133 617</b>	<b>5 885 385</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 486 656</b>	<b>32 556 276</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter, p-plats	119 800	111 967
Hysesintäkter, lokaler	274 580	189 101
Hysesintäkter, bostäder	50 844	50 844
Årsavgifter bostäder	1 133 004	1 133 004
Hysesint, övr objekt ej moms	0	2 100
	<b>1 578 228</b>	<b>1 487 016</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	58 948	66 803
Trädgårdsskötsel	0	15 100
Kostnader i samband med städdagar	0	1 097
Städkostnader	44 677	39 294
Planerat underhåll	56 222	707 173
Snöröjning/sandning	9 750	1 000
Reparationer	51 921	22 306
Besiktningkostnader	4 940	0
El	34 381	27 482
Värme	290 500	258 328
Vatten och avlopp	57 994	54 183
Avfallshantering	12 630	13 557
Försäkringskostnader	22 806	27 004
Tomträttsavgäld	111 000	111 000
Kabel-tv	10 489	8 321
Bredband	54 000	53 640
Förbrukningsinventarier	25 141	0
Förbrukningsmaterial	1 480	731
	<b>846 879</b>	<b>1 407 019</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	63 710	62 000
Porto	483	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	960
Revisionsarvode	17 202	16 836
Ekonomisk förvaltning	71 655	64 945
Bankkostnader	3 697	3 376
Konsultarvoden	4 750	9 500
Medlemsavgifter	5 034	15 254
Övriga poster	13 666	2 284
	<b>180 197</b>	<b>175 155</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 272 329	36 785 786
Årets investeringar	799 620	486 543
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 071 949</b>	<b>37 272 329</b>
Ingående avskrivningar	-6 482 662	-5 562 613
Årets avskrivningar	-1 111 031	-920 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 593 693</b>	<b>-6 482 662</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 478 256</b>	<b>30 789 667</b>
Taxeringsvärden mark	15 270 000	15 270 000
Taxeringsvärden byggnader	15 688 000	15 688 000
	<b>30 958 000</b>	<b>30 958 000</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	17 614	16 934
Tomträttsavgäld	27 750	27 750
Kabel-TV	0	2 086
Bredband	13 500	13 500
	<b>58 864</b>	<b>60 270</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	0,840	2024-09-25	3 498 219	3 498 219
Swedbank Hypotek	1,090	2022-01-25	3 798 218	3 798 218
Swedbank Hypotek	1,100	2023-01-25	3 098 218	3 098 218
Swedbank Hypotek	0,650	tre månader	0	90 000
Swedbank Hypotek	0,627	tre månader	800 000	800 000
Swedbank Hypotek	0,608	tre månader	990 000	1 000 000
			<b>12 184 655</b>	<b>12 284 655</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 708 218	5 388 219

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 att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 5 708 218 kr  
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 120 000kr  
Lån som förfaller inom ett år: 5 588 218 kr

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
El	1 897	1 911
Värme	42 866	33 896
Revision	17 000	17 000
Ränta	14 464	20 510
Besiktning	4 940	
Förutbet. hyror och avgifter	198 115	175 601
Styrelsearvode och soc. avgifter	65 890	65 890
Avfall	855	2 780
Vatten	9 691	9 038
	<b>355 718</b>	<b>326 626</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 194 655	12 194 655
	<b>12 194 655</b>	<b>12 194 655</b>

Hägersten

Tomas Dahl  
Ordförande

Linn Nilsson Gräsberg

Amanda Coster

Felix Berger

Nina Thell

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

**NINA THELL**

1209feed-dece-4dbb-87c8-cabf8f17c6b3 - 2022-03-07 10:06:14 UTC +02:00  
BankID - 5e641f74-b9b1-41c5-b75f-ffd9576ab68e - SE

**LINN NILSSON GRÄSBERG**

1b2bef95-76b0-423d-bc62-e0474c627a18 - 2022-03-07 10:53:12 UTC +02:00  
BankID - efbf0246-31d6-44dc-a830-e71e93a78312 - SE

**Amanda Elisabeth Johanna Coster**

6b884943-9220-4712-8f04-44a883e3cf93 - 2022-03-07 11:06:02 UTC +02:00  
BankID - 04c3d388-17ca-4142-983a-9e8e4e3a6251 - SE

**Felix Berger**

f4e94ea6-4952-4748-a84a-ba9ce246fdf - 2022-03-07 13:27:06 UTC +02:00  
BankID - 26230309-6bb3-4c20-a101-8c65a7c92399 - SE

**TOMAS DAHL**

a51e0314-daeb-446b-ad36-9c54e3017b73 - 2022-03-07 14:19:03 UTC +02:00  
BankID - d464ccbc-cc16-4884-94a2-110db3ca523a - SE

authority to sign

asemavaltuuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Obligationen 4, org.nr 769612-8078

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Obligationen 4 för år 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 31 december 2021 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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 den 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. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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

revisionssed 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Obligationen 4 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmenteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende