

Årsredovisning för  
**Brf Henriksdalskajen**

769615-3944

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Henriksdalskajen (769615-3944) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021 01 01 – 2021 12 31.

## Verksamhetsberättelse 2021

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Skärgårdsbåten 3 som består av två (2) bostadshus i Stockholms kommun. Fastighetens byggnadsår är 2009. Den sammanlagda bostadsytan är 3329 m<sup>2</sup> fördelat på 49 lägenheter. De 49 lägenheterna är fördelade på 2 stycken trapphus, vardera med hiss. Föreningen har en (1) lokal med en sammanlagd yta av 775 m<sup>2</sup>. Lokalen används som parkeringsutrymme för föreningens medlemmar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Föreningsfrågor**

#### **Styrelse 2021-01-01 – 2021-12-31**

Ordförande, Carlo Stecksén  
Vice ordförande, Gert Svensson  
Sekreterare, Bo Westmar  
Kassör, Olof Reichard  
Ledamot, Ane Sofie Sjövoll Jakobsson  
Ledamot, Göran Lemos  
Suppleant, Christian Olofsson

#### **Möten**

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Fokus på mötena har varit löpande förvaltning av fastigheten.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har efter förra stämman varit Carlo Stecksén och Olof Reichard. Bådas underskrift endast vid icke löpande kostnader.

#### **Revisor**

Revisor har under året varit Eva Stein, Allegretto Revision AB.

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Ann Westmar och Lotta Gillgren.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemmar var 74 st.

#### **Överlåtelse**

Av föreningens 49 medlemslägenheter har 4 lägenheter överlåtits under året.

**Lägenhetsfördelning:** 8 st 1 rok, 27 st 2 rok, 4 st 3 rok, 10 st 4 rok.

✓

## **Ekonomi**

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen och redovisning har under året skötts av Fastighetsägarna. Driftia har skött den tekniska förvaltningen och underhåll. Vår gemensamma innegård sköts av en samfällighetsförening med de bostadsföreningar som angränsar till gården. Miljörummet och garaget utgör en samfällighet tillsammans med Wallenstam.

### **Avskrivningsregler**

Reglerna för avskrivning har sedan 2014 varit linjär avskrivning enligt regelverk K2. Följande förutsättningar gäller:

- fastighetens avskrivning sker under 200 år räknat från 2009
- fastighetens anskaffningsvärde är 131 152 000 kr (år 2009)
- årlig avskrivning av fastigheten sker med 0.50 % av anskaffningsvärdet = 655 760 kr
- årlig avsättning till yttre fonden sker med 0.25 % av anskaffningsvärdet = 328 000 kr

### **Avskrivningsreglernas resultatpåverkan**

Styrelsen styr föreningens ekonomi utifrån:

1. att årets resultat skall ge ett positivt kassaflöde
2. att storleken på kassaflödet bör svara mot årets avsättning till fonden för yttre underhåll eller på annat sätt vara relaterad till framtida underhållsbehov

För 2021 betyder det följande:

1. att resultatet jämfört med gjord avskrivning = 713 532 kr ger ett positivt kassaflöde
2. att avsättning till fonden för yttre underhåll är 328 000 kr (styrelsens förslag)
3. att uttag från yttre fond på 77 758 kr avser investering i lås- och brytskydd på entrédörrar

### **Bank och skulder**

Föreningens bankförbindelser består av ett Handelsbankslån och två lån hos Nordea. Under året har föreningen amorterat 328 000 kr. Villkor för lånen under 2021 står i not 9 i årsredovisningen.

### **Resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2021 på 441 999 kr, vilket till stor del beror på ökade kostnader för el, uppvärmning och underhåll. Likviditeten i föreningen är fortsatt god och kassaflödet positivt.

### **Avgifter och garagehyror**

Föreningen sänkte 2021 medlemmarnas årsavgifter med 10%. Garagehyror är oförändrade sedan bildandet av Bostadsrättsföreningen i juni 2010.

## **Underhåll och investeringar**

Nödvisning underhåll för fastigheten har gjorts under året. Föreningen har låtit installera 58 st solcells-paneler med en årlig produktion av ca 20 000 kWh/år som ska användas för

fastighetens elbehov (hissar, belysning, värmepumpar etc). Installation skedde under vintern 2021. Investeringskostnad ca 230 000 kr (inkl solcellsbidrag a´ 70 000 kr).

### **Parkering**

Föreningen har 31 garageplatser + 3 mc-platser i lokalen som finns på Fendergatan 10. Under 2021 byggdes antalet laddplatser ut till totalt 12 st. Installationen genomfördes under januari 2021 och subventioneras med 50% av statliga medel. Investeringskostnad 145 000 kr (inkl laddbidrag a´ 143 000 kr).

### **Händelser under året, exempel:**

- I samband med omläggning av ett av föreningens lån amorterades 328 000 kr av lånet. Föreningen har därmed de senaste fem åren amorterat drygt 3 mkr av de ursprungliga lånen på 18 mkr.
- Styrelsen beslutade i samband med hösten 2020 års budgetarbete att sänka månadsavgifterna med 10% från och med årsskiftet 2021. Avgiftssänkningen möjliggörs av en lägre tomträttsavgäld samt sänkta driftskostnader på grund av omförhandlade avtal.
- Installation av Solpaneler på fastigheten Fendergatan 8:s tak. De ca 20 000 kWh/år som anläggningen beräknas generera, kommer att användas för fastighetens elförsörjning och investeringen beräknas vara återbetald inom ca 10 år.
- Investering i en utbyggnad av laddboxarna i garaget, från 6 till 12 laddplatser. Med hjälp av statlig subvention på 50% av kostnaden passar föreningen på att framtidssäkra p-platserna genom kabeldragning till samtliga 31 parkeringsplatser.
- Nya brytskydd på samtliga 5 entrédörrar. Miljörummets dörrar har försetts med inbrottssäkert skyddsbleck.
- Torkskåpet i tvättstugan har bytts ut och föreningen har infört ett digitalt bokningssystem av tvätttider.
- Styrelsen har delat ut 31 st gratis droppskydd (för kyl/frys/diskmaskin)
- Avtal tecknat med ny leverantör av trädgårdstjänster (DK Utemiljö)
- OVK genomfördes i samtliga lägenheter (15-17 september)
- Spolning av avloppsrör i Hus 8 (16 september)
- I samband med spolning av rören uppstod läcka med avloppsvatten i garaget. Kostnad för jourutryckning och lagning av rör uppgick till 25 000 kr.
- Nytt gruppavtal med Telenor för bredband (500/500) och TV.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 853	3 061	3 056	3 027
Resultat efter fin. poster (tkr)	-442	48	100	-129
Soliditet (%)	87,9	87,7	87,5	87

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	113 152 000	-	2 550 575	-3 484 283	47 822	112 266 114
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			328 000	-328 000		
Balanseras i ny räkning				47 822	-47 822	
Årets resultat					-441 999	-441 999
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>113 152 000</b>	<b>-</b>	<b>2 878 575</b>	<b>-3 764 461</b>	<b>-441 999</b>	<b>111 824 115</b>

h

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 764 461
Årets resultat	-441 999
<b>Totalt</b>	<b>-4 206 460</b>
Avsättning till yttre fond	328 000
Uttag ur yttre fond	-77 758
Balanseras i ny räkning	-4 456 702
<b>Summa</b>	<b>-4 206 460</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 852 944	3 060 940
Övriga rörelseintäkter		22 740	23 045
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 875 684	3 083 985
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 373 308	-2 093 107
Övriga externa kostnader	4	-17 727	-21 177
Personalkostnader och arvoden	5	-82 684	-71 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 532	-706 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 187 251	-2 892 277
<b>Rörelseresultat</b>		-311 567	191 708
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 568	-144 244
<b>Summa finansiella poster</b>		-130 431	-143 886
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-441 998	47 822
<b>Resultat före skatt</b>		-441 998	47 822
<b>Årets resultat</b>		-441 999	47 822

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	125 702 295	126 130 145
Inventarier, maskiner och installationer	7	252 071	142 616
Summa materiella anläggningstillgångar		125 954 366	126 272 761
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		125 954 366	126 272 761
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		85	-
Övriga fordringar		16 164	17 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 393	73 725
Summa kortfristiga fordringar		101 642	91 359
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 186 729	1 633 023
Summa kassa och bank		1 186 729	1 633 023
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 288 371	1 724 382
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		127 242 737	127 997 143

✓



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		113 152 000	113 152 000
Fond för yttre underhåll		2 878 575	2 550 575
Summa bundet eget kapital		116 030 575	115 702 575
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 764 461	-3 484 283
Årets resultat		-441 999	47 822
Summa fritt eget kapital		-4 206 460	-3 436 461
<b>Summa eget kapital</b>		<b>111 824 115</b>	<b>112 266 114</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	14 872 800	15 272 800
Leverantörsskulder		150 885	135 186
Övriga skulder		20 400	17 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 537	305 163
Summa kortfristiga skulder		15 418 622	15 731 029
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>127 242 737</b>	<b>127 997 143</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	10%	(10%)
Installation laddningsstationer elbil	5-10%	(5-10%)
Byggnadinventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

✓

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 148 100	2 383 382
Hyror	660 111	656 006
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 952	8 255
Övriga hyresintäkter	29 781	13 297
	<u>2 852 944</u>	<u>3 060 940</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	91 821	93 173
Städning	103 595	101 010
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 135	35 754
Trädgårdsskötsel	68 475	68 001
Snöröjning	50 899	64 861
Reparationer	307 080	331 432
EI	217 849	128 290
Uppvärmning	255 380	216 119
Vatten	98 261	77 223
Sophämtning	97 307	94 267
Försäkringspremie	59 329	55 761
Tomträttsavgäld	468 100	468 100
Fastighetsavgift bostäder	71 491	70 021
Fastighetsskatt lokaler	36 550	36 550
Övriga fastighetskostnader	34 044	17 733
Kabel-tv/Bredband/IT	163 627	164 808
Förvaltningsarvode ekonomi	62 676	45 282
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 018	-
Panter och överlåtelser	13 389	10 643
Övriga externa tjänster	12 524	14 079
	<u>2 295 550</u>	<u>2 093 107</u>

#### Underhåll

Brytskydd och uppställningsarmar	77 758	-
	<u>77 758</u>	<u>-</u>

#### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>2 373 308</u>	<u>2 093 107</u>
------------------	------------------

### Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	614	601
Besiktning och utredning	3 113	6 576
Revisionsarvode	14 000	14 000
<b>Summa</b>	<u>17 727</u>	<u>21 177</u>

v

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	68 000	60 000
Sociala kostnader	14 684	11 641
	<b>82 684</b>	<b>71 641</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	131 152 000	131 152 000
-Ombyggnad	120 312	120 312
-Byggnadsinventarier	58 405	58 405
-Pågående arbete, Solceller	282 876	31 250
	<b>131 613 593</b>	<b>131 361 967</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 231 822	-4 552 346
-Årets avskrivning enligt plan	-679 476	-679 476
	<b>-5 911 298</b>	<b>-5 231 822</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>125 702 295</b>	<b>126 130 145</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	71 655 000	71 655 000
Mark	66 000 000	66 000 000
	<b>137 655 000</b>	<b>137 655 000</b>
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	3 655 000	3 655 000
	<b>137 655 000</b>	<b>137 655 000</b>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Installationer	243 420	181 545
-Nyttillkommet under året, 12 st nya laddstationer	143 511	61 875
	<b>386 931</b>	<b>243 420</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-100 804	-73 928
-Årets avskrivning enligt plan	-34 056	-26 876
	<b>-134 860</b>	<b>-100 804</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>252 071</b>	<b>142 616</b>

V

## Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Fastighetsägarna	1 186 729	1 633 023
<b>Summa</b>	<b>1 186 729</b>	<b>1 633 023</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadhypotek	2022-10-30	0,81%	2 872 800	3 272 800
Nordea Hypotek	Rörligt lån	0,82%	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	Rörligt lån	0,82%	6 000 000	6 000 000
			<b>14 872 800</b>	<b>15 272 800</b>
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			14 872 800	15 272 800
Kommande års vanlig amortering			-	-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

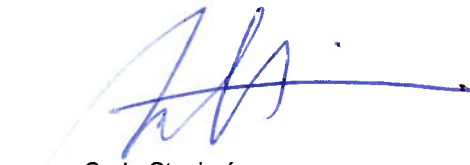
### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

~

## Underskrifter

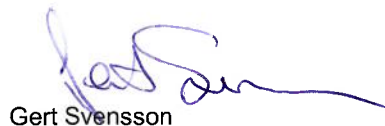
Stockholm 2022 - 03-31



Carlo Stecksén



Ane Sofie Sjövoll Jakobsson



Gert Svensson



Göran Lemos

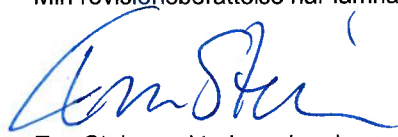


Bo Westmar



Olof Reichard

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12



Eva Stein, auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Henriksdalskajen

Org.nr 769615-3944

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalskajen 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 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 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 Henriksdalskajen 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 *Revisorers 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:

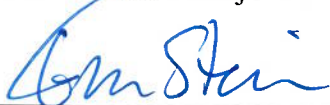
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 maj 2022



---

Eva Stein  
Auktoriserad revisor

