

# Årsredovisning 2021

BRF TAKFALLET 1

769634-8411



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TAKFALLET 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-11-27.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-01.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Stockholm Takfallet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2017-12-14.

Föreningens fastighet är ett flerbostadshus på adressen Gimmerstavägen 10–12 i tre våningar.

Inom fastigheten fanns vid förvärvet 12 bostäder med bygglov på ytterligare 6 lägenheter på vind och källare. Byggnationen av de 6 lägenheterna avslutades under början av 2019 då den sista vindslägenheten färdigställdes. Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1986.

Den totala byggnadsytan uppgår till 888 kvm, varav 714 kvm + 169 kvm (nyproduktion) utgör lägenhetsyta och 5 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

### Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Marknadsvärdet på kvarvarande hyreslägenheter är försiktigt bedömt till 6 mkr vilket är en dold tillgång i bostadsrättsföreningen.

### Försäkring

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Jessica Edberg	Ordförande
Kristina Håkansson	Ledamot
Linus Lundgren	Ledamot
Jimmy Strömbäck	Ledamot
*Stefan Berzelius	Ledamot
*Pontus Wetterstedt	Suppleant

\* Avgått i samband med stämma 220629

### Valberedning

Kristina Håkansson.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Till revisor har Andreas Wassberg, Edlund & Partners, valts.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1986	Stambyte/nya badrum/tilläggsisolerad fasad/nya fönster
ca 2015	Byte avlopp under fastigheten
2017	Ny tvättstuga
2017	Nya tvättmaskiner, 2 st
2018	Reparation av entrétrappor
2018	Renovering av samtliga balkongplattor
2018	Nytt barnvagnsförråd
2020	Uppfräschning av trädgård
2020	Ommålning av trapphus, bekostat av säljare
2021	Nya fönster med energiglas i 12 lägenheter. På våning två och tre även bullerglas.

Planerade underhåll

2022	Gör ett mindre dräneringsarbete på framsidan av huset och snygga till vår utemiljö.
------	---

2020 upprättades en ny 30-årig underhållsplan som ersätter tidigare underhållsplan

Avtal med leverantörer

Avtal med leverantörer har sagts upp för omförhandling under 2021, där avtal med förvaltning och befintligt städbolag inte har förnyats, utan har under hösten sköts av medlemmar i huset. Ny driftsförvaltare och städbolag ligger med i kommande budget och beräknas vara klart under Q 1 2022.

Övrig verksamhetsinformation

Latent skatt kan uppkomma när föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I de fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Föreningen har inga planer på att avyttra fastigheten varför den latent skatten bedöms till noll kronor.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Styrelsen har under året omförhandlat 50% av lånet och därigenom nått en besparingseffekt.

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 6 % per 2021-01-01.

Årsavgifterna har höjts mer aggressivt de senaste 3 åren och därför har styrelsen beslutat att årsavgifterna skall vara oförändrad för 2022, vi ligger i linje med vår underhållsplan.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har upprättat en 30-årig underhållsplan för fastigheten som ersätter den tidigare underhållsplanen.

Under hösten 2021 realiserades fönsterbyte av de 12 äldre lägenheterna, föreningen beviljades ett extra bullerstöd om 65 tkr, och en väldigt positiv/tystare inomhusmiljö uppnåddes i samband med byten av fönster. Föreningen räknar också med en viss energibesparing efter fönsterbytet.

Under året färdigställdes ytterligare 2 parkeringsplatser som ger ytterligare 16800 kronor i intäkt per år och totalt har nu föreningen 6 p-platser som alla är uthyrda.

Under 2021 så genomfördes en 2 årsbesiktning av etagelägenheterna, föreningen har haft återkommande problem med värme till dessa lägenheter och det skall åtgärdas av den byggentreprenad som färdigställde etagelägenheterna.

Föreningen har under året haft en merkostnad för försummelse med bl.a. vattenskada som nu är åtgärdat, vi har också haft icke planerade merkostnader ifrån underentreprenader som ej utfört sitt åtagande och vållat merkostnader.

Styrelsen har genomfört höjning av årsavgiften och hyresavgifterna under året, för avsättning till underhållsplanen.

Styrelsen har också genomlyst alla avtal och har sagt upp städ och Drifta med målsättning att sänka kostnaden med minst 30% per år.

En marknadsvärdering av fastigheten genomfördes under maj månad 2021, och marknadsvärdet på fastigheten uppgick då till 44 000 000 kr.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Den, vid ordinarie årsstämman 2021, valde revisorn har inte varit kontaktbar och därför har föreningen valt en ny revisor för granskning av föreningen på en extrastämma 2022-06-29, den nye revisorn är Andreas Wassberg, Edlund & Partners AB.

Föreningen har även bundit om lånen per 2022-09-30, de nya villkoren innebär en ränta på 4,15 % för samtliga lån under en löptid på 1 år.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	880 867	758 917	755 938	693 879
Resultat efter fin. poster	-760 244	-28 848	-90 029	2 802
Soliditet, %	-25	-18	-18	-17
Yttre fond	348 782	185 782	22 782	11 391
Taxeringsvärde	16 200 000	16 200 000	16 200 000	10 420 000
Bostadsyta, kvm	883	883	883	883
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	789	714	685	515
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 884	14 951	15 027	15 103
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	1,78	1,77	1,78
Belåningsgrad, %	133,38	124,62	124,34	124,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	24 660 000	-	-	24 660 000
Fond, yttre underhåll	185 782	-	163 000	348 782
Balanserat resultat	-26 902 019	-28 848	-163 000	-27 093 867
Årets resultat	-28 848	28 848	-760 244	-760 244
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 085 085</b>	<b>0</b>	<b>-760 244</b>	<b>-2 845 329</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 093 867
Årets resultat	-760 244
Totalt	<u><u>-27 854 111</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	163 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-348 782
Balanseras i ny räkning	-27 668 329
	<u><u>-27 854 111</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		880 867	758 855
Rörelseintäkter		-1	62
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>880 866</b>	<b>758 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 244 265	-353 255
Övriga externa kostnader	7	-79 432	-89 661
Personalkostnader	8	-31 278	-30 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 952	-77 947
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 432 926</b>	<b>-551 419</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-552 060</b>	<b>207 498</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 184	-236 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 184</b>	<b>-236 347</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-760 244</b>	<b>-28 848</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-760 244</b>	<b>-28 848</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	10 515 410	10 593 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 515 410</b>	<b>10 593 362</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 515 410</b>	<b>10 593 362</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 006	9 850
Övriga fordringar		22 248	21 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 377	29 827
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 631</b>	<b>61 625</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		970 305	812 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>970 305</b>	<b>812 598</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 027 936</b>	<b>874 223</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 543 346</b>	<b>11 467 585</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		24 660 000	24 660 000
Fond för yttre underhåll		348 782	185 782
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 008 782</b>	<b>24 845 782</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-27 093 867	-26 902 019
Årets resultat		-760 244	-28 848
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 854 111</b>	<b>-26 930 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 845 329</b>	<b>-2 085 085</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	11	873 000	13 134 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>873 000</b>	<b>13 134 825</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga kortfristiga skulder		35 009	50 000
Skulder till kreditinstitut	11	13 152 825	67 100
Leverantörsskulder		36 278	33 078
Skatteskulder		47 697	42 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	243 866	225 577
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 515 675</b>	<b>417 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 543 346</b>	<b>11 467 585</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>812 598</b>	<b>793 135</b>
Resultat efter finansiella poster	-760 244	-28 848
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	77 952	77 947
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-682 292</b>	<b>49 099</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 994	-32 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 105	69 949
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-666 193</b>	<b>86 563</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	823 900	-67 100
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>823 900</b>	<b>-67 100</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>157 707</b>	<b>19 463</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>970 305</b>	<b>812 597</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Takfallet 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, bostäder	201 156	196 245
Hysesintäkter, lokaler	47 684	0
Hysesintäkter, p-platser	39 200	26 400
Årsavgifter, bostäder	583 068	527 958
Övriga intäkter	9 758	8 314
<b>Summa</b>	<b>880 866</b>	<b>758 917</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	14 712	0
Fastighetsskötsel	6 818	37 832
Städning	5 907	23 628
Trädgårdsarbete	9 125	2 614
<b>Summa</b>	<b>36 562</b>	<b>64 073</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	32 240	39 523
Underhåll	910 325	11 596
<b>Summa</b>	<b>942 565</b>	<b>51 119</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	26 015	19 068
Sophämtning	8 874	6 912
Uppvärmning	148 066	124 747
Vatten	37 490	46 913
<b>Summa</b>	<b>220 445</b>	<b>197 640</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	15 854	15 512
Fastighetsskatt	26 262	21 435
Övrigt	2 577	3 476
<b>Summa</b>	<b>44 693</b>	<b>40 423</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	38 275	40 150
Förbrukningsmaterial	4 589	1 774
Konsultkostnader	18 363	7 642
Revisionsarvoden	10 000	17 500
Övriga förvaltningskostnader	8 205	22 595
<b>Summa</b>	<b>79 432</b>	<b>89 661</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	7 478	7 305
Styrelsearvoden	23 800	23 250
<b>Summa</b>	<b>31 278</b>	<b>30 555</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 830 900	10 830 900
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>10 830 900</u>	<u>10 830 900</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-237 538	-159 591
Årets avskrivning	-77 952	-77 947
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-315 490</u>	<u>-237 538</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>10 515 410</u></u>	<u><u>10 593 362</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	3 036 161	3 036 161
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
<b>Summa</b>	<b>16 200 000</b>	<b>16 200 000</b>



<b>Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	15 387	14 455
Förvaltning	9 713	9 514
Kabel-TV	857	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 420	5 858
<b>Summa</b>	<b>30 377</b>	<b>29 827</b>

<b>Not 11, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ålandsbanken	2022-09-30	1,45 %	6 517 088	
Ålandsbanken	2022-09-30	1,60 %	6 617 737	
Ålandsbanken	2026-06-30	1,45 %	891 000	
Ålandsbanken	2022-09-30	1,75 %		13 201 925
<b>Summa</b>			<b>14 025 825</b>	<b>13 201 925</b>

*Varav kortfristig del* 13 152 825 67 100

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	5 500	13 000
El	4 512	1 795
Förutbetalda avgifter/hyror	125 065	122 670
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	76 618	45 340
Uppvärmning	23 217	17 054
Utgiftsräntor	584	559
Vatten	6 503	21 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 867	3 619
<b>Summa</b>	<b>243 866</b>	<b>225 577</b>

<b>Not 13, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	16 940 000	16 940 000
<b>Summa</b>	<b>16 940 000</b>	<b>16 940 000</b>

#### **Not 14, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Den, vid ordinarie årsstämman 2021, valde revisorn har inte varit kontaktbar och därför har föreningen valt en ny revisor för granskning av föreningen på en extrastämma 2022-06-29, den nye revisorn är Andreas Wassberg, Edlund & Partners AB.

Föreningens lån bands om 2022-09-30, de nya villkoren innebär en ränta på 4,15 % under en löptid på 1 år.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum



Jessica Edberg  
Ordförande



Linus Lundgren  
Ledamot



Kristina Håkansson  
Ledamot



Jimmy Strömbäck  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_



Edlund & Partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Takfallet 1, org.nr 769634-8411

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Takfallet 1 för år 2021.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Takfallet 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt föreningens stadgar 12 §, hålla föreningsstämma senast före juni månads utgång.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor