

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal

769637-7352

Räkenskapsåret

2021



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 februari 2020 förvärvat fastigheten Middagen 31 i Sollentuna kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 17 juni 2020.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två bostadshus i fyra-fem våningar med totalt 73 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 132 m² samt två lokaler med en total lokalarea om ca. 147 m². Föreningen disponerar över 60 parkeringsplatser varav 46 i garage (44 st bil, två MC).

Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende. Från och med 2018 började entreprenören arbetet att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensamma utrymmen för källsortering och hushållssopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns extra lägenhetsförråd för uthyrning. I fastigheten finns även styrelserum för styrelsens arbete.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer delta i gemensamhetsanläggningar avseende kvartersgator, gångbanor, anläggningar och dagvattenhantering, planteringar och grönområde, gästparkeringsplatser, belysning innefattande armaturer och anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer fram till övertagande av gemensamhetsanläggningarna debiteras en särskild ersättning i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet om 56 000 kr per år.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
PGS	Trafikskoleverksamhet	Ja	59	2024-08-31
Nator	Kontor	Ja	88	2024-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2021 erhållit 556 046 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 16 juni 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 708 kronor/ m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 60 kr/ m³.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 8 februari 2024. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 mars 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 11 mars 2020.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 24 juni 2021.

Under året har föreningen amorterat 462 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2021.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2021 följande utseende:

Anskaffningskostnad	328 280 000	Insatser	154 793 000
Ännu ej betald lyftfaktura	700 000	Upplåtelseavgifter	103 207 000
Likviditetsreserv	20 000	Lån	71 000 000
	-----		-----
	329 000 000		329 000 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2021. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 14 juni 2021.

Planerad verksamhet för kommande år

Det är beställt extra glaskärl till soprummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	101
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	24
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	120

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	1)	Ordförande
Gerhard Makowsky	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot	1)	
Nima Kafi	Ledamot		
Persia Takhtaie	Ledamot		
Samaneh Zavaheer	Suppleant		
Roumi Roumi	Suppleant		
Adeli Babak	Suppleant		
Fredrik Jansson	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit elva st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Marcus Petersson

Valberedning

Andreas Stolpe Sammankallande
Vivekanda Lanka

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2019.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	244 387
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>399 702</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	664 089
Årets amorteringar tkr	<u>-462 500</u>
Årets likvidöverskott tkr	181 589

Flerårsöversikt (Tkr)	2021
Nettoomsättning	1 302
Resultat efter finansiella poster	244
Soliditet (%)	78,13
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	64 026
Lån per m ² boarea kr	13 745
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	13 362
Genomsnittlig skuldränta %	0,92
Fastighetens belåningsgrad %	21,50

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 379 175	0	0
Inbetalda insatser	243 620 825	0	
Omklassificering	-103 207 000	103 207 000	
Årets resultat			244 389
Belopp vid årets utgång	154 793 000	103 207 000	244 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 244 389

Totalt 244 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 158 370

Balanseras i ny räkning 86 019

Totalt 244 389

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 oktober 2021 till och med 31 december 2021.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2019-08-13 -2020-12-31 (17 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 302 436	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-337 347	0
Övriga externa kostnader	4	-142 951	0
Personalkostnader	5	-15 343	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-399 702	0
Summa rörelsekostnader		-895 343	0
Rörelseresultat		407 093	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 764	0
Summa finansiella poster		-162 704	0
Årets resultat		244 389	0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	328 580 298	0
Pågående nyanläggningar	7	0	225 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		328 580 298	225 000 000
Summa anläggningstillgångar		328 580 298	225 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 187	0
Övriga fordringar	8	1 807 154	787 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	74 087	0
Summa kortfristiga fordringar		1 921 428	787 843
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 573	15 011 707
Summa kassa och bank		24 573	15 011 707
Summa omsättningstillgångar		1 946 001	15 799 550
SUMMA TILLGÅNGAR		330 526 299	240 799 550

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		258 000 000	14 379 175
Summa bundet eget kapital		258 000 000	14 379 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		244 389	0
Summa fritt eget kapital		244 389	0
Summa eget kapital		258 244 389	14 379 175
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	54 950 000	0
Summa långfristiga skulder		54 950 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	15 587 500	0
Byggnadskreditiv	10, 13	0	226 420 375
Leverantörsskulder		1 763	0
Skatteskulder		325 920	0
Övriga skulder	11	846 645	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	570 082	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 526 299	240 799 550

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 945 209 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2019-08-13 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	860 390	0
Årsavgifter lokaler	75 380	0
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	116 543	0
Tillvalsavgifter	48 180	0
Andrahandsuthyrning	1 191	0
Varmvatten	29 432	0
Entreprenören enligt avtal	171 308	0
Öre och kroneutjämning	12	0
	1 302 436	0

Not 3 Driftskostnader

	2021	2019-08-13 -2020-12-31
Fastighetsel	118 039	0
Värme	104 998	0
Vatten	21 243	0
Avfallshantering	25 289	0
Försäkring	6 919	0
Digitala tjänster	48 231	0
Övriga kostnader	12 628	0
	337 347	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2019-08-13 -2020-12-31
Revisionsarvode	5 000	0
Ekonomisk förvaltning	24 311	0
Teknisk förvaltning	108 625	0
Serviceavtal	4 349	0
Övriga externa kostnader	666	0
	142 951	0

Not 5 Personalkostnader

	2021	2019-08-13 -2020-12-31
Styrelsearvoden	11 675	0
Sociala avgifter	3 668	0
	15 343	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	0
Omklassificeringar	328 980 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	328 980 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-399 702	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 702	0
Utgående redovisat värde	328 580 298	0
Taxeringsvärden byggnader	47 000 000	0
Taxeringsvärden mark	33 592 000	0
	80 592 000	0
Bokfört värde byggnader	191 456 313	0
Bokfört värde mark	137 123 985	0
	328 580 298	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 000 000	0
Inköp	103 980 000	225 000 000
Omklassificeringar	-328 980 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	225 000 000
Utgående redovisat värde	0	225 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10 325	0
Momsfordran	814 145	0
Klientmedelskonto Handelsbanken	982 684	0
	1 807 154	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Serviceavtal	4 308	0
Digital tjänster	16 120	0
Försäkring	4 613	0
Varmvatten	49 046	0
	74 087	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 480 000	226 420 375
Nästa års omförhandlade lån	14 107 500	0
Summa kortfristig del av föreningens lån	15 587 500	0
Summa långfristiga del av föreningens lån	54 950 000	0
Summa skuld till kreditinstitut	70 537 500	226 420 375

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea hypotek*	0,67	2022-06-29	14 107 500	0
Nordea hypotek	0,78	2023-06-29	14 107 500	0
Nordea hypotek	0,88	2024-06-28	14 107 500	0
Nordea hypotek	1,04	2025-06-30	14 107 500	0
Nordea hypotek	1,2	2026-06-29	14 107 500	0
Byggnadskreditiv			0	226 420 375
			70 537 500	226 420 375

Kortfristig del av långfristig skuld	15 587 500	226 420 375
--------------------------------------	------------	-------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 14 107 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 287 500 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Entreprenören	16 039	0
Investeringsmoms	829 356	0
Övriga kortfristiga skulder	1 250	0
	846 645	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	383 428	0
Upplupet styrelsearvode	27 675	0
Upplupna sociala avgifter	8 696	0
Upplupet revisionsarvode	31 250	0
Upplupna kostnader el	24 848	0
Upplupna kostnader värme	71 578	0
Upplupna kostnader vatten	13 317	0
Upplupna kostnader avfall	8 823	0
Upplupna bankkostnader	467	0
	570 082	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Sollentuna- den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Bostadsrättsföreningen Brf Porten i Silverdal

Anders Willner
Ordförande

Gerhard Makowsky
Ledamot

Jeanette Walldén
Ledamot

Nima Kafi
Ledamot

Persia Takhtaie
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats- den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF PORTEN I SILVERDAL 769637-7352 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-24 14:09:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERHARD MAKOWSKY

Datum

Gerhard Makowsky

Leveranskanal: E-post

BRF PORTEN I SILVERDAL 769637-7352 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-25 08:47:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Anders Harry Willner

Datum

Anders Willner

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN I SILVERDAL 769637-7352 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-24 09:18:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jeanette Walldén

Datum

Jeanette Walldén

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN I SILVERDAL 769637-7352 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-25 09:55:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIMA KHERADMAND KAFI

Datum

Nima Kafi

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PORTEN I SILVERDAL 769637-7352 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-24 14:10:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PERSIA TAKHTAIE

Datum

Persia Takhtaie

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 08:36:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal, org.nr 769637-7352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal 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 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 Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-08-13 – 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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.

Revisornas 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 vi oss 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 Bostadsrättsföreningen Porten i Silverdal för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 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 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 överträdelser 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.

Stockholm, den dagen som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-29 08:38:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post