

Årsredovisning för
Brf Ingenjören 12
769604-7716

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Noter till resultaträkning | 8-10 |
| Noter till balansräkning | 11-12 |
| Övriga noter | 12 |
| Underskrifter | 13 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ingenjören 12, organisationsnummer 769604-7716, avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-18 och nuvarande stadgar antogs vid extra föreningsstämma den 3 december 2018 och registrerades 2019-09-26 (stadgar finns att tillgå på bostadsrättsföreningens hemsida).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingenjören 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ringvägen 83. Byggnaden på fastigheten uppfördes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|---------------------------|-----------------|
| 9 | 110B 1 rum och kök B | 385 |
| 3 | 110H 1 rum och kök | 128 |
| 32 | 120B 2 rum och kök B | 1 970 |
| 9 | 130B 3 rum och kök B | 856 |
| 4 | 140B 4 rum och kök B | 255 |
| 8 | 300H Garage | |
| 3 | 350H MC/Moped garageplats | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Extra stämma hölls 2021-05-11 med anledning av inval av ny revisor.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-28. På stämman deltog 21 st medlemmar digitalt via zoom, 1 fullmakt och 17 poströster.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|-----------------------|------------|
| Emely Hesselgren | Ordförande |
| Nick Ljungqvist | Ledamot |
| Christina Björkegren | Ledamot |
| Dinn Mechouk | Ledamot |
| Emelina Lindberg | Ledamot |
| Theresia Jatta Köhlin | Ledamot |
| Marcus Granudd | Ledamot |

Gaby Rogers Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Daniel Boström från BL Revision.

Valberedningen utgjordes av Mats Ekendahl, Malin Sultan och Mika Romanus.

DB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|---|
| 2020 | Stampolning av samtliga lägenheter |
| 2019 | Målning av entré |
| 2018 | Re-lining (rörförstärkning) i bottenplattan samt förgreningar |
| 2018 | Renovering/byte av fasaden på båda innergårdarna |
| 2018 | Målning/renovering av fönster |
| 2014 | Renovering av badrum. |
| 2013 | Ny garageport med automatisk dörröppning. |
| 2013 | Renovering och iordningställande av gästrum och föreningslokal. |

Budget för år 2022

Styrelsen har budgeterat för ett resultat om minus 539 tkr efter avsättningar. Budgeterade avskrivningar uppgår till 522 tkr. Påverkan på betalningsnetto/kassaflödet är budgeterat till minus 17 tkr.

Under 2022 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Färdigställt OVK
- Byte av tvättmaskin i tvättstuga 2
- Inventering av samtliga kranar i fastigheten

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Byte av tvättmaskin i tvättstuga 2
- Avluftning stammar
- Extrastämma hölls 2022-02-20 med anledning av röstning ang motion om höjning av garageavgift, vilken röstades ner av stämman
- Styrelsen bestämde att höja garageavgiften med ca 30%

Medlems information

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar (föregående år).

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

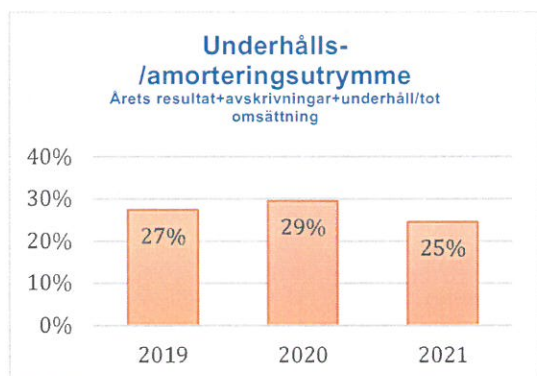
Ingen revidering av medlemsavgiften genomfördes under 2021.

Flerårsöversikt 5 år (tkr)

| År | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelseintäkter | 2 323 | 2 331 | 2 338 | 2 295 | 2 210 | 2 201 |
| Rörelseresultat | 32 | -32 | -38 | -5853 | -49 | -52 |
| Res. efter fin. Poster | -25 | -136 | -134 | -5921 | -93 | -102 |
| Balansomslutning | 64 292 | 64 292 | 64 513 | 64 661 | 66 043 | 66 095 |
| Fond för yttre underhåll | 921 | 648 | 417 | 930 | 629 | 284 |

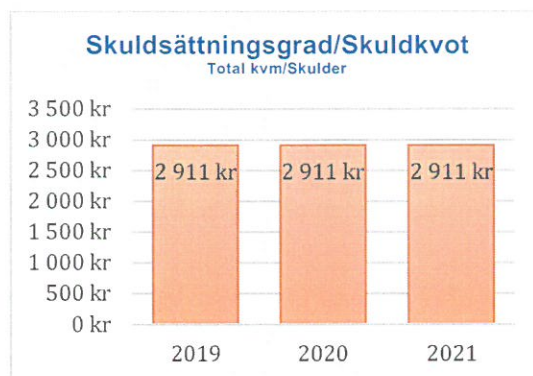
Rörelseintäkterna minskade marginellt under 2021 vilket är ett direkt resultat att uthyrning av gästrum samt andrahandsuthyrning minskat under den rådande pandemin. Överlåtelser – och pantsättningsavgifter ökade under 2021 vilket visar på en rörlighet på bostadsmarknaden. Rörelseresultatet påverkades positivt framförallt av att vissa större budgeterade projekt inte blev av samt av minskade underhållskostnader 2021

Några nyckeltal



Underhålls-amorteringsutrymme bör vara minst 25%, annars är föreningen underfinansierad. Och ju lägre värdet är, desto tidigare kan styrelsen tvingas till avgiftshöjningar. Och omvänt, är värdet över eller mycket över 25% kan det finnas utrymme för sänkt avgift. Dock ska nämnas att 25% är mycket bra.

2021: 25%
2020: 29%
2019: 27%



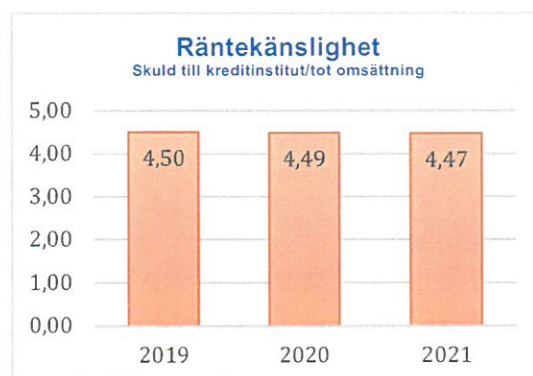
En skuldsättningsgrad på under 5000kr/kvm anses bra. Över 10 000kr/kvm är dåligt. Vår förenings skuldsättningsgrad ligger på 2911kr/kvm vilket får anses som mycket bra.

2021: 2911kr
2020: 2911kr
2019: 2911kr



Hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. En förening som har under 15% har inga problem. Vår förening har 2% vilket är mycket bra.

2021: 2%
2020: 4%
2019: 4%



Föreningens möjligheter att hantera räntan på sina skulder. Går att direktkoppla till belåningsgraden. Det innebär att om räntekänsligheten är 4,5 och räntan går upp 1% så måste föreningen intäkter höjas med 4,6%. Men eftersom vi har låg belåningsgrad så innebär det fortfarande inte att avgiften behöver höjas även om räntan går upp med 1%.

En riktlinje är att om föreningen har under 5 i räntekänslighet är det mycket bra. Vår förening har 4,5.

2021: 4,47
2020: 4,49
2019: 4,50

I sin helhet kan konstateras att BRF Ingenjören 12 är en ekonomiskt mycket välmående bostadsrättsförening. Exemplet på nyckeltalen ovan understryker detta påstående.

Redovisningsprinciper

Föreningen bytte redovisningsprincip under 2014 och följer nu K2. Bytet av redovisningsprinciper ökar avkastningskraven och får således en effekt på årets resultat och det egna kapitalet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-------|-------|------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 323 | 2 331 | 2338 | 2295 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -25 | -136 | -134 | -5921 |
| Soliditet (%) | 83 | 83 | 83 | 83 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems -insatser | Upp- låtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 54 805 040 | 8 557 822 | 648 127 | -10 384 250 | -132 792 | 53 493 947 |
| <i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 272 635 | -272 635 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -132 792 | 132 792 | |
| Årets resultat | | | | | -22 325 | -22 325 |
| Belopp vid årets utgång | 54 805 040 | 8 557 822 | 920 762 | -10 789 677 | -22 325 | 53 471 622 |

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 789 677 |
| Årets resultat | -22 325 |
| Totalt | -10 812 002 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 435 985 |
| Uttag ur yttre fond | - |
| Balanseras i ny räkning | -11 247 987 |
| Summa | -10 812 002 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 322 672 | 2 330 873 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 720 | 396 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 323 392 | 2 331 269 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 4 | -1 602 911 | -1 613 612 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -31 825 | -67 092 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -149 402 | -155 404 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -507 444 | -527 398 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 291 582 | -2 363 506 |
| Rörelseresultat | | 31 810 | -32 237 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 231 | 271 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -57 224 | -103 581 |
| Summa finansiella poster | | -56 993 | -103 310 |
| Resultat efter finansiella poster | | -25 183 | -135 547 |
| Resultat före skatt | | -25 183 | -135 547 |
| Skatt | | 2 858 | 2 754 |
| Årets resultat | | -22 325 | -132 792 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 62 278 046 | 62 785 490 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 8 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>62 278 046</u> | <u>62 785 490</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar finansiella anläggningstillgångar | | <u>3 500</u> | <u>3 500</u> |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>62 281 546</u> | <u>62 788 990</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 7 256 | 4 272 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 929 554 | 1 428 699 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>73 555</u> | <u>69 828</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 010 365 | 1 502 799 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 010 365</u> | <u>1 502 799</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>64 291 911</u> | <u>64 291 789</u> |

DB

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 362 862 | 63 362 862 |
| Fond för yttre underhåll | | 920 762 | 648 127 |
| Summa bundet eget kapital | | 64 283 624 | 64 010 989 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -10 789 677 | -10 384 250 |
| Årets resultat | | -22 325 | -132 792 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 812 002 | -10 517 042 |
| Summa eget kapital | | 53 471 622 | 53 493 947 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | - | 2 981 250 |
| Summa långfristiga skulder | | - | 2 981 250 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfr skuld | 10 | 10 462 500 | 7 481 250 |
| Leverantörsskulder | | 107 820 | 97 356 |
| Skatteskulder | | 10 619 | 8 945 |
| Övriga skulder | | 400 | 400 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 238 950 | 228 641 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 820 289 | 7 816 592 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 291 911 | 64 291 789 |

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.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga den vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån

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>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 1,0 | (1,0) |
| Markanläggningar | 5,0 | (5,0) |
| Fastighetsförbättringar | 5,8 | (5,8) |
| Värmeanläggning | 5,0 | (5,0) |
| Tvättmaskin | 20,0 | (20,0) |

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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 978 858 | 1 983 332 |
| Hyror | 331 130 | 338 378 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 12 684 | 9 163 |
| | <u>2 322 672</u> | <u>2 330 873</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Övrigt, nyckelbrickor mm | 720 | 396 |
| Summa | 720 | 396 |

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 87 555 | 75 690 |
| Städning | 79 718 | 79 549 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 33 609 | 15 998 |
| Trädgårdsskötsel | 13 158 | 2 875 |
| Snöröjning | 28 533 | 11 281 |
| Reparationer | 84 400 | 135 912 |
| El | 126 154 | 114 569 |
| Uppvärmning | 481 321 | 368 348 |
| Vatten | 111 029 | 112 760 |
| Sophämtning | 111 791 | 104 287 |
| Försäkringspremie | 101 212 | 92 934 |
| Fastighetsavgift bostäder | 84 622 | 82 882 |
| Fastighetsskatt lokaler | 5 670 | 5 670 |
| Övriga fastighetskostnader | 75 201 | 43 122 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 59 782 | 100 375 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 80 381 | 78 038 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 6 238 | 4 851 |
| Panter och överlåtelser | 15 471 | 11 529 |
| Juridiska åtgärder | 7 300 | |
| Övriga externa tjänster | 9 766 | 9 592 |
| | <u>1 602 911</u> | <u>1 450 262</u> |
| Underhåll | | |
| Tvättstuga | | 96 037 |
| VA/Sanitet | | 67 313 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 602 911 | 1 613 612 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 1 793 | 1 061 |
| Konsultarvode | 3 094 | 57 031 |
| Revisionarvode | 26 938 | 9 000 |
| Summa | 31 825 | 67 092 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 109 249 | 118 250 |
| Sociala kostnader | 37 153 | 37 154 |
| Övriga personalkostnader | 3 000 | |
| | 149 402 | 155 404 |

DB

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 47 925 927 | 47 925 927 |
| -Ombyggnad | 535 659 | 535 659 |
| -Mark | 19 575 378 | 19 575 378 |
| -Markanläggning | 265 125 | 265 125 |
| | <u>68 302 089</u> | <u>68 302 089</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -5 516 599 | -4 995 529 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -507 444 | -521 070 |
| | <u>-6 024 043</u> | <u>-5 516 599</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>62 278 046</u> | <u>62 785 490</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 46 567 000 | 46 567 000 |
| Mark | 78 000 000 | 78 000 000 |
| | <u>124 567 000</u> | <u>124 567 000</u> |
| Bostäder | 124 000 000 | 124 000 000 |
| Lokaler | 567 000 | 567 000 |
| | <u>124 567 000</u> | <u>124 567 000</u> |

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 131 950 | 131 950 |
| | <u>131 950</u> | <u>131 950</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -131 950 | -125 622 |
| -Årets avskrivning enligt plan | | -6 328 |
| | <u>-131 950</u> | <u>-131 950</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 9 Övriga fordringar

| | | |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 872 581 | 1 380 682 |
| Skattekonto | 48 017 | 48 017 |
| Övriga | 8 956 | |
| Summa | <u>1 929 554</u> | <u>1 428 699</u> |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2021-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2020-12-31 |
|------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB 3-mån/rörlig ränta | 2022-08-28 | 0,36% | 2 981 250 | | 2 981 250 |
| SEB 3-mån/rörlig ränta | 2022-12-28 | 0,47% | 2 981 250 | | 2 981 250 |
| SEB 3-mån/rörlig ränta | 2022-08-28 | 0,36% | 2 250 000 | | 2 250 000 |
| SEB 3-mån/rörlig ränta | 2022-09-28 | 0,35% | 2 250 000 | | 2 250 000 |
| | | | 10 462 500 | | 10 462 500 |
| Kortfristig del | | | -10 462 500 | | -7 481 250 |
| | | | - | | 2 981 250 |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 33 101 000 | 33 101 000 |
| Summa ställda säkerheter | 33 101 000 | 33 101 000 |

Not 12 Eventualförpliktelser

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | | |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

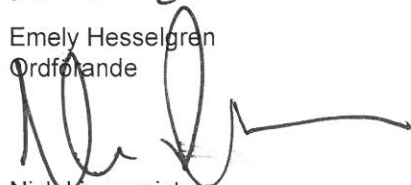
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022-04-25



Emely Hesselgren
Ordförande



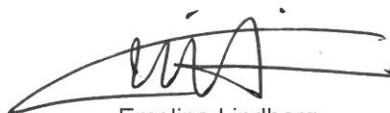
Nick Ljungqvist



Theresia Jatta Köhlin



Christina Björkegren



Emelina Lindberg



Dinn Mechouk

Marcus Granudd



Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-06



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ingenjören 12

Org.nr. 769604-7716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ingenjören 12 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.

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 revisionssed 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 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 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 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, 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 Ingenjören 12 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 stadgama.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6 maj 2022



Daniel Boström

Auktoriserad revisor