



# Årsredovisning 2021 för brf Paraden nr 4

Med förslag till stadgeändringar och  
budget för 2022

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Paraden nr 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1978 och senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar är 2020-08-24 (R416920/20).

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADEN 4	1978	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners via Bostadsrätterna (51-2267) med Folksam som försäkringsgivare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen. Fastigheten är även försäkrad mot åtgärder för att torka fukt- och vattenskador samt mot äkta hussvamp genom Anticimex Trygghetspaket, vilket dock är gällande först efter godkänd besiktning av våtutrymmen.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades senast i januari 2022 och som är rullande.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Badrumsstambyte	1994
Renovering av fasad	1999
Omläggning av tak	2004
Klimatstyrd värmereglering	2006
Tak-, stuprörs- och entrévärm	2007
Installation av bergvärme	2011
Avloppsstamsbyte i bottenplattan	2012
Effektivisering av värmesystemet	2012
Komplettering av tvättstugeutrustning	2013
Byte av elstigare och nyinstallation av matningar	2014
Installation av fiberbredband i samtliga lägenheter	2015
Utbyte av ytterfönster och bågar	2016

Upprustning av gemensamhetslokal och solaltan/piskbalkong	2016
Renovering av uthyrningslägenhet	2017
Reparation av vattenskada mellan lägenheterna 1204 Och 1304	2018
Renovering av hisskorg	2019

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1932 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1874 kvadratmeter, varav 1803 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 71 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 1 lägenhet med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätt

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	1	10	7

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar

- Gemensamhetslokal
- Bastu
- Tvättstuga, mangelrum och torkrum
- Sol- och piskbalkong

### Medlemmar

Tre av föreningens medlemslägenheter har under året överlåtits (121,123). Antalet medlemslägenheter är fortsatt 23.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av M&M Företagstjänst AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åke I. Sandler	Ordförande
Herman Essén	Vice ordförande
Peter Tidholm	Sekreterare
Jonas Peyerl	Ledamot
Anna Kinell Sonnenberg	Suppleant
Jacob Gold	Suppleant
Caroline Yamin	Suppleant



Mandatperioden för Herman Essén, Anna Kinell Sonnenberg och Jacob Gold löper ut vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ordinarie revisor har varit Kumar Thirugnanam från Carlsson & Partner Revisionsbyrå AB med Tobias Berglund som revisorssuppleant. Reidar Wahlström har varit internrevisor.

#### Valberedning

Valberedning har varit Monica Essén och Gunilla Roos.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Löpande underhåll har genomförts enligt plan.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

- Upprättande av förfrågningsunderlag och upphandling av stamreovering

Renovering av köks- och wc-stammar beräknas kunna göras till hösten 2022.

#### Föreningens ekonomi

Föreningen är skuldfri och dess ekonomi är fortsatt god.

Föreningens hyresrätt har varit uthyrd sedan 1 maj.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	437	437	437	437	437	437
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0	0
El- och bergvärmekostnad/kvm totalyta	98	75	90	76	69	75
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	32	28	44	46	57	38
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	18	24	24	23	21

Intäkter per kvadratmeter	
Hyror	1684*
Avgifter	437

\* uthyrd lägenhet maj-dec

Kostnader per kvadratmeter totalyta	
Reparationer	67
Taxebundna kostnader	185
Fastighetsskatt	19
Övriga driftskostnader	150
Avskrivningar	217
Kapitalkostnader	0

#### Skatter och avgifter

Hyreshus fick nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019. I samband därmed fick fastigheten taxeringsvärdet SEK 65 400 000 med delvärdena SEK 46 000 000 och SEK 19 400 000 för mark respektive byggnad. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering, som kommer att äga rum 2022.

För hyreshus är fastighetsavgiften indexreglerad och utgår med SEK 1 459 för varje bostadslägenhet, dock med högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten är 1,0 procent av det taxerade värdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	882	947	953	937
Resultat efter finansiella poster	-279	-34	-217	-256
Soliditet %	99	99	99	99

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	1 238 067	10 014 107	11 236 833	153 622	-2 751 797
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-34 436
Förändring av reservfond				7 400	-7 400
Årets resultat					
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 238 067</b>	<b>10 014 107</b>	<b>11 236 833</b>	<b>161 022</b>	<b>-2 793 633</b>
				<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång				-34 436	<b>19 856 396</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				34 436	<b>0</b>
Förändring av reservfond					<b>0</b>
Årets resultat				-279 184	<b>-279 184</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>				<b>-279 184</b>	<b>19 577 212</b>

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 793 633
Årets resultat	-279 184
<b>Summa</b>	<b>-3 072 817</b>

#### Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	7 400
Balanseras i ny räkning	-3 080 217
<b>Summa</b>	<b>-3 072 817</b>

Beloppen i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkningarna med noter är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

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



## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	2	882 441	947 185
Övriga intäkter	3	26 921	10 374
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>909 362</b>	<b>957 559</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-722 587	-524 551
Övriga kostnader		-65 683	-66 552
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 814	-406 791
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 195 084</b>	<b>-997 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-285 722</b>	<b>-40 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	5	6 538	5 901
Räntekostnader		0	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 538</b>	<b>5 899</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-279 184</b>	<b>-34 436</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-279 184</b>	<b>-34 436</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-279 184</b>	<b>-34 436</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 235 930	17 640 170
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 574
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		149 688	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 385 618</i>	<i>17 642 744</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 385 618</b>	<b>17 642 744</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 315
Aktuella skattefordringar		12 150	12 558
Övriga fordringar		6 963	3 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 386	28 822
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>53 499</i>	<i>48 116</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 342 407	2 295 454
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 342 407</i>	<i>2 295 454</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 395 906</b>	<b>2 343 570</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 781 524</b>	<b>19 986 314</b>



		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		1 238 067	1 238 067
Uppskrivningsfond	8	10 014 107	10 014 107
Reservfond		11 236 833	11 236 833
Fond för yttre underhåll	9	161 022	153 622
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>22 650 029</i>	<i>22 642 629</i>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 793 633	-2 751 797
Årets resultat		-279 184	-34 436
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 072 817</i>	<i>-2 786 233</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 577 212</b>	<b>19 856 396</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 101	4 013
Övriga skulder		8 379	8 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 832	117 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>204 312</b>	<b>129 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 781 524</b>	<b>19 986 314</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Allmänna upplysningar**

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

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>	<b>Procent</b>
Byggnader	66 år	1,5
Fastighetsrenovering	10 år	10,0
Värmeanläggning	20 år	5,0
Ventilation	20 år	5,0
Bastu	20 år	5,0
Stambyte	20 år	5,0
Fasad	40 år	2,5
Fönster	15 år	6,7
Tak	20 år	5,0
Inventarier	10 år	10,0
Bergvärme	50 år	2,0
Fjärrvärmeväxlare	20 år	5,0
Takvärme	5 år	20,0
Elstigare	30 år	3,3
Övriga standardförbättringar	20 år	5,0
Avloppsstambyte	45 år	2,2
Tvättstuga	20 år	5,0
Bredband	15 år	6,7
Gemensamhetslokal	15 år	6,7
Solaltan	20 år	5,0

### Komponentindelning

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Skatter

Efterson föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar, beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2	Årsavgifter och hyror	2021	2020
	Medlemsavgifter	754 440	754 680
	Hyra uthyrningslägenhet	128 000	192 500
		<b>882 440</b>	<b>947 180</b>
Not 3	Övriga intäkter	2021	2020
	Pant/ Överlåtelseavgift	3 332	2 838
	Fakturerade gårdskostnader	14 227	0
	Lokalhyra m m	9 362	7 536
		<b>26 921</b>	<b>10 374</b>
Not 4	Driftskostnader	2021	2020
	El	184 265	140 352
	El, uthyrningslägenhet	2 854	4 041
	Fjärrvärme	59 288	52 991
	Vatten o avlopp	46 068	33 714
	Sotning	15 088	1 988
	Renhållning	39 446	33 061
	Fastighetsstädning	40 125	39 000
	Trädgårdsskötsel	28 978	5 796
	Snöröjning	4 150	0
	Grovsopor/Tidningar	14 721	14 313
	Reparationer o underhåll	95 838	38 150
	Reparation läckage	0	4 851
	Gemensamma gårdskostnader	15 821	1 106
	Hisservice	8 807	10 986
	Reparation, uthyrningslägenhet	3 250	0
	Kabel-TV/Bredband	66 181	65 801
	Förbrukningsinventarier, uthyrningslägenhet	125	0
	Fastighetsskatt	35 016	34 296
	Fastighetsförsäkringspremier	55 709	39 583
	Förbrukningsmaterial	357	1 222
	Kostnader för styrelsesemöten	5 702	3 300
	Föreningsmöte	798	0
		<b>722 587</b>	<b>524 551</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknade intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Ränteintäkter från omsättningstillgångar	6 538	5 901
		<b>6 538</b>	<b>5 901</b>
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	12 577 351	12 577 351
	Utgående anskaffningsvärden	12 577 351	12 577 351
	Ingående avskrivningar	-7 008 181	-6 603 945
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-404 239	-404 236
	Utgående avskrivningar	-7 412 420	-7 008 181
	Ingående uppskrivningar	12 071 000	12 071 000
	Utgående uppskrivningar	12 071 000	12 071 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 235 931</b>	<b>17 640 170</b>
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	25 550	25 550
	Utgående anskaffningsvärden	25 550	25 550
	Ingående avskrivningar	-22 976	-20 420
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 574	-2 555
	Utgående avskrivningar	-25 550	-22 975
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 575</b>
<b>Not 8</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	10 014 107	10 014 107
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 014 107</b>	<b>10 014 107</b>
<b>Not 9</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Reservering enligt stämmobeslut	161 022	153 622
		<b>161 022</b>	<b>153 622</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm



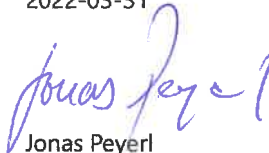
Åke Sandler  
2022-03-31



Herman Essén  
2022-03-31



Peter Tidholm  
2022-03-31



Jonas Peyerl  
2022-03-31

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 20 april 2022*



Kumar Thirugnanam  
Auktoriserad revisor



Reidar Wahlström  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paraden nr 4  
Org.nr. 716416-5990

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paraden nr 4 för år 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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. Risker 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 Paraden nr 4 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 20 april 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kumar Thirugnanam'.

Kumar Thirugnanam  
Auktoriserad revisor

## FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR AV STADGA FÖR BRF PARADEN NR 4 (STÄMMOBESLUT NR 2)

*Bakgrund: Felaktiga VA-installationer har kostat/kommer att kosta föreningen en hel del pengar. Även om vår försäkring utnyttjas så gäller en självrisk på två prisbasbelopp, vilket i år motsvaras av SEK 96 600. Därtill kommer ökad försäkringspremie och vid större mängd utnyttjande risk för utförsäkring.*

*Styrelsen vill motverka att fel uppstår och föreslår med anledning därav införande av en obligatorisk besiktning av certifierad besiktningsman efter ingrepp i våtutrymmen. Kostnaden för detta delas 50/50 mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.*

*Kompletterande stadgeförändring av §9 föreslås såsom noterats i rött nedan.*

### FÖRÄNDRINGAR I LÄGENHETEN

#### 9 §

Bostadsrättsinnehavaren får företa vissa förändringar i lägenheten. Föreningen motsäger sig genomgripande ombyggnationer. Förändring får företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Bostadsrättsinnehavaren svarar för såväl genomförbarhet som kostnader för förändring samt att vid var tid gällande normer och myndighetskrav är uppfyllda. Bostadsrättsinnehavaren garanterar, bekostar och ombesörjer att utförande av förändring sker fackmannamässigt med hög kvalitet och noggrannhet samt att grannar inte störs eller att drift och underhåll fördras för föreningen. Förändringar av VA-, gas och elledningar skall utföras av certifierad hantverkare. **Vid renovering eller annan större förändring av våtutrymmen ska dessa besiktigas av en certifierad besiktningsman. Kostnaden för detta fördelas 50/50 mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen.**

Bostadsrättsinnehavare skall till styrelsen inlämna erforderlig dokumentation, eventuella bygglov, ritningar etc. för granskning innan förändringsarbetet påbörjas.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att byggherren har färdigställande försäkring (t.ex. entreprenörsförsäkring) som skall uppvisas för styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren har att tillse att inga störande arbeten utföres på andra tider än mellan 08.00 och 16.00 på vardagar. Dessutom skall bostadsrättsinnehavaren tillse att minst 2 arbetsdagar i förväg informera övriga boenden genom anslag om bullriga arbeten eller om störningar av vatten-, el och driftmediaförsörjningen.

Bostadsrättsinnehavaren skall löpande se till att trapphus, hiss och entré till fastigheten hålles väl städade vad avser nedsmutsning från förändringsarbete. Efter avslutat arbete skall bostadsrättsinnehavaren bekosta en storstädning av trapphuset som berörts av ombyggnaden. Byggavfall som skall slängas får inte stå utanför porten mer än högst 5 arbetsdagar innan det fraktas bort.

Bostadsrättsinnehavaren skall ersätta föreningen för alla kostnader den kan få p.g.a. förändring (t.ex. ersättningskrav från störda grannar, extra städkostnad och myndighetskrav).

**BUDGET 2022**

	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020	Utfall 2020	Budget 2021	Utfall 2021	Budget 2022
<b>Intäkter</b>												
Medlemsavgifter	716 690	754 920	692 010	734 468	754 977	754 920	754 920	754 920	754 680	754 920	754 440	754 920
Hjor	96 741	84 857	75 857	76 257	36 331	182 000	198 000	213 000	192 500	128 000	128 000	174 500
Pant/Överlåtelseavgifter	-	-	1 999	1 551	1 143	1 587	1 550	0	2 838	0	3 332	0
Fakturerade gårdskostnader	-	-	-	-	-	52 020	26 770	0	0	14 228	14 227	0
Övriga intäkter	162 873	6 791	2 225	5 168	7 617	6 368	4 191	2 000	7 536	5 390	9 362	5 012
Försäkringsersättningar	0	0	0	388 010	0	31 086	0	0	0	0	0	0
Öresufjämnning	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	1	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>976 304</b>	<b>846 568</b>	<b>772 091</b>	<b>1 205 454</b>	<b>800 066</b>	<b>1 027 981</b>	<b>985 431</b>	<b>969 920</b>	<b>957 559</b>	<b>902 528</b>	<b>909 361</b>	<b>934 432</b>
<b>Kostnader</b>												
Värmeel	-243 992	-159 075	-172 086	-211 091	-235 954	-228 671	-251 785	-285 000	-193 343	-264 000	-243 553	-288 000
El utfyrningslägenhet	-	-	-	-	-1 938	-4 548	-4 640	-5 000	-4 041	-5 000	-2 854	-5 000
Vatten/avlopp	-41 445	-37 016	-39 521	-44 643	-42 820	-44 407	-45 221	-47 000	-33 714	-47 000	-46 068	-51 000
Renhållning	-25 975	-17 990	-25 620	-19 857	-27 260	-28 808	-29 677	-32 000	-33 061	-35 000	-39 446	-21 000
Grossopförutgifter	-8 513	-14 473	-13 943	-13 386	-13 029	-12 426	-15 010	-17 000	-14 313	-17 000	-14 721	-13 000
Fasighetskötsel/stämning	-48 584	-44 078	-47 045	-44 706	-46 063	-45 261	-37 753	-49 000	-39 000	-49 000	-40 125	-49 000
Snöröjning	0	0	0	0	0	0	0	-15 000	0	-15 000	-4 150	-15 000
Försäkring	-37 295	-31 211	-32 772	-29 368	-39 697	-43 318	-43 760	-55 000	-39 583	-56 500	-55 709	-62 000
Reparation/underhåll	-47 257	-143 053	-67 121	-123 451	* -326 327	** -216 120	-110 662	-125 000	-86 975	-340 000	-122 983	-160 000
Reparation brand	0	0	0	-515 985	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemensamma gårdskostnader	-	-	-	-	-	-57 217	-29 445	-5 000	-1 106	-15 821	-15 821	-25 000
Förbrukningsinventarier utfyrningslägenhet	-	-	-	-	-54 175	0	-40	-5 000	0	-5 000	-125	-5 000
Kabel-TV/bredband	-31 249	-25 508	-47 018	-63 532	-64 318	-64 522	-65 118	-67 000	-66 801	-67 000	-66 181	-68 000
Diverse	-20 224	-22 975	-12 091	-3 487	-20 341	-4 180	-34 516	-25 000	-5 796	-15 000	-28 978	-11 000
Förvaltning	-30 000	-15 750	-37 411	-29 374	-30 685	-49 912	-43 544	-45 000	-52 424	-55 000	-52 740	-56 000
Övriga förvaltningskostnader	-126 747	-39 806	-49 925	-41 283	-26 741	-38 152	-42 039	-45 000	-18 650	-50 000	-19 800	-67 000
Fastighetsskatt	-29 040	-29 209	-29 832	-30 432	-31 560	-32 088	-33 048	-35 000	-34 296	-35 000	-35 016	-35 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-630 321</b>	<b>-580 144</b>	<b>-574 385</b>	<b>-1 170 595</b>	<b>-960 908</b>	<b>-869 630</b>	<b>-786 248</b>	<b>-857 000</b>	<b>-591 103</b>	<b>-1 071 321</b>	<b>-788 270</b>	<b>-911 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>285 983</b>	<b>266 424</b>	<b>197 706</b>	<b>34 858</b>	<b>-160 840</b>	<b>158 351</b>	<b>199 183</b>	<b>112 920</b>	<b>366 456</b>	<b>-168 793</b>	<b>121 091</b>	<b>23 432</b>
Avskrivning fastighet	-286 458	-326 986	-334 082	-278 605	-424 924	-421 182	-421 608	-426 000	-406 791	-415 000	-406 814	-450 000
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>-475</b>	<b>-60 562</b>	<b>-136 376</b>	<b>-243 747</b>	<b>-585 764</b>	<b>-262 831</b>	<b>-222 425</b>	<b>-313 080</b>	<b>-40 335</b>	<b>-583 793</b>	<b>-285 722</b>	<b>-426 568</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>												
Ränterintäkter	1 672	41 563	19 852	12 266	5 920	5 112	5 643	5 550	5 901	6 000	6 538	0
Räntekostnader	-65 030	-7 319	-201	-5	0	0	0	0	-2	0	0	-150 000
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-63 358</b>	<b>34 244</b>	<b>19 651</b>	<b>12 261</b>	<b>5 920</b>	<b>5 112</b>	<b>5 643</b>	<b>5 550</b>	<b>5 900</b>	<b>6 000</b>	<b>6 538</b>	<b>-150 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-63 833</b>	<b>-26 318</b>	<b>-116 725</b>	<b>-231 486</b>	<b>-579 844</b>	<b>-257 719</b>	<b>-216 782</b>	<b>-307 530</b>	<b>-34 436</b>	<b>-577 793</b>	<b>-279 184</b>	<b>-576 568</b>

\*Varav SEK 259 552 utgörs av renovering av utfyrningslägenhet.

\*\*Varav SEK 90 000 utgöres av reparation av fukt \*\*\*Varav SEK 123 286 utgörs av reparation av fuktsskada