

Årsredovisning

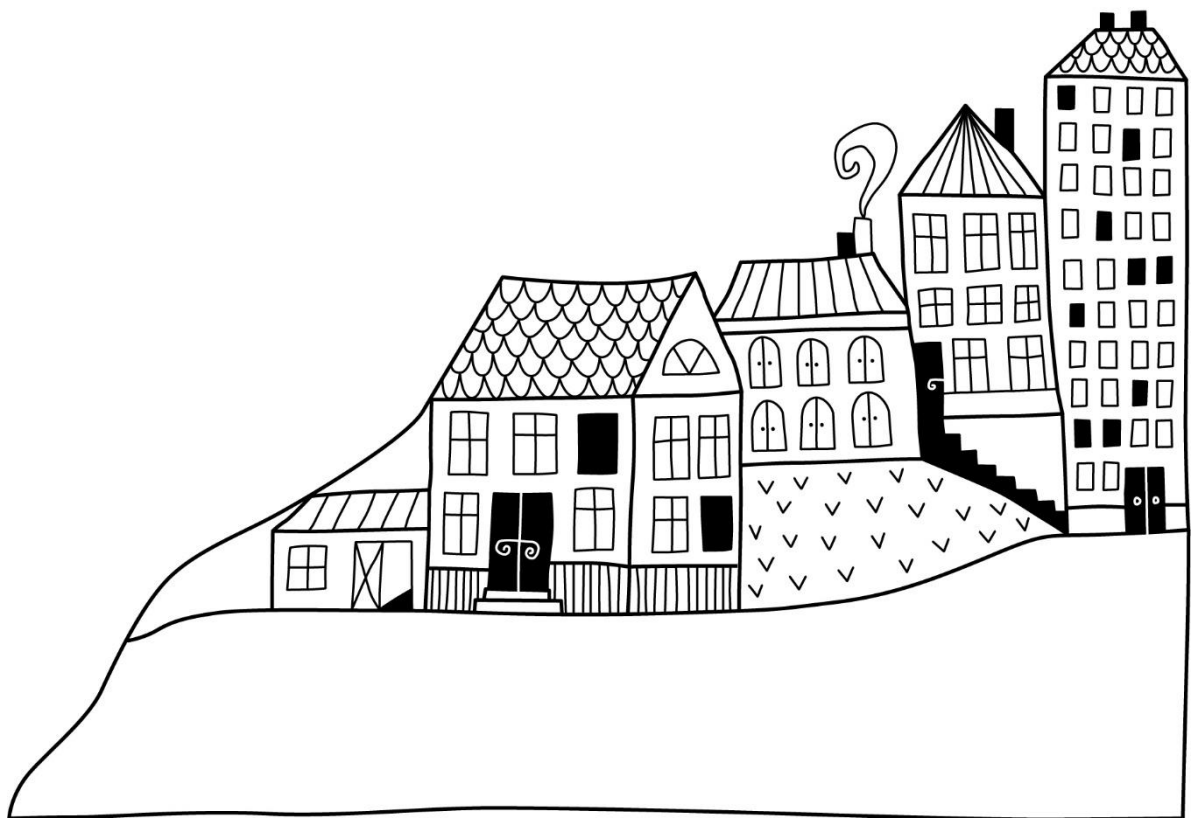
BRF Harvpinnen 8
Org nr: 714000–2200

2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Harvpinnen 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 150% till 24%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harvpinnen 8 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Ringvägen 139 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Vindslägenhet	Summa
5	28	5	1	39

Dessutom tillkommer:

Lokaler

1

Total bostadsarea	2 197 m²
Total lokalarea	47 m²
Årets taxeringsvärde	68 525 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 525 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 5,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 tkr och planerat underhåll för 218 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 7 000 tkr per för de närmaste 10 åren och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp i kr
Utrustning tvättstuga	118 129
Stamspolning	68 500
Låssystem	31 609

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Larsson	Ordförande	2022
Malin Pessa	Ledamot	2022
Riikka Hoppu	Ledamot	2022
Josefine Engdahl	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Sundvall	Suppleant	2022
Torbjörn Andersson	Suppleant	2022
Markus Sällman Almén	Suppleant	Avgick i oktober 2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stockholm Kpmg Anna Lundeborn-Bengtsson	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Elings	2022
Tina Berg	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

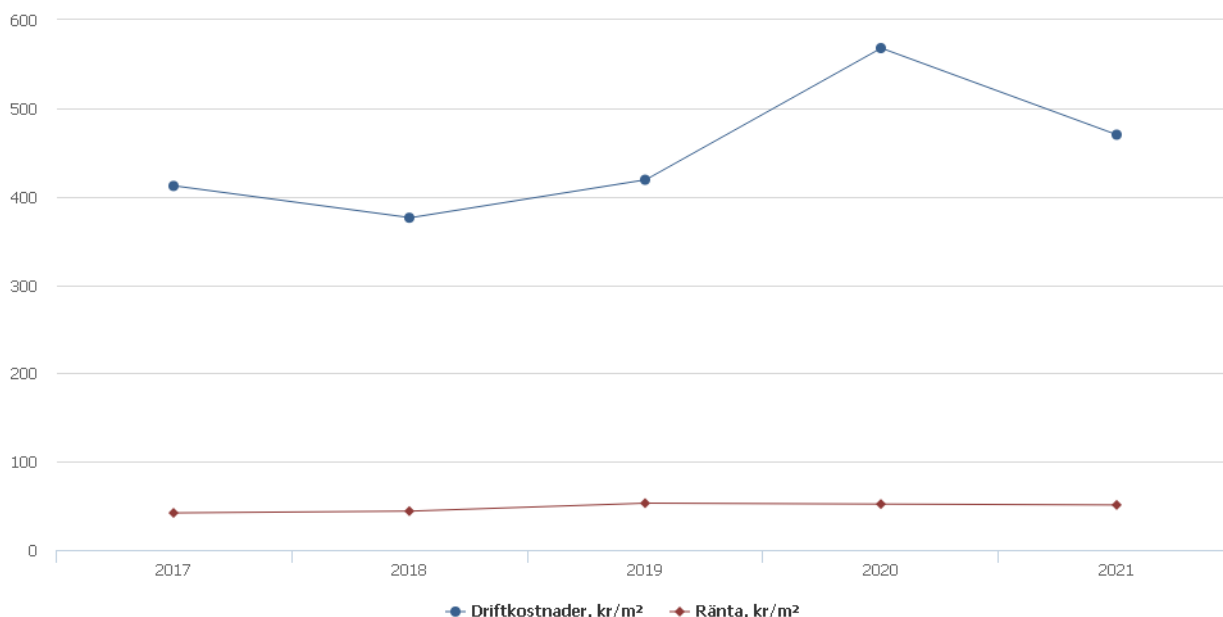
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2013-07-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 468	1 468	1 465	1 463	1 462
Resultat efter finansiella poster	-56	-260	85	173	241
Balansomslutning	9 172	9 277	9 573	9 717	9 638
Soliditet %	17	18	20	19	17
Likviditet %*	24	150	358	568	446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	628	628	628	628	630
Driftkostnader, kr/m ²	470	568	419	376	412
Ränta, kr/m ²	51	52	53	44	42
Underhållsfond, kr/m ²	296	258	346	306	172
Lån, kr/m ²	3 279	3 305	3 329	3 470	3 421

* Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 283% till 325%.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	945 000	603 300	567 831	-213 368	-259 514
Disposition enl. årsstämmobeslut				-259 514	259 514
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-218 238	218 238	
Årets resultat					-56 468
Vid årets slut	945 000	603 300	649 593	-375 843	-56 468

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-472 882
Årets resultat	-56 468
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 238
Summa	-611 112
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	

Att balansera i ny räkning i kr - 611 112

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 467 568	1 468 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 568	38 916
Summa rörelseintäkter		1 487 136	1 507 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 032 062	-1 247 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 703	-148 188
Personalkostnader	Not 6	-64 263	-65 982
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-192 334	-192 334
Summa rörelsekostnader		-1 432 363	-1 654 012
Rörelseresultat		54 773	-146 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 521	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-112 762	-114 266
Summa finansiella poster		-111 241	-112 764
Resultat efter finansiella poster		-56 468	-259 514
Årets resultat		-56 468	-259 514

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 727 824	7 920 158
Summa materiella anläggningstillgångar		7 727 824	7 920 158
Summa anläggningstillgångar		7 727 824	7 920 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	1
Övriga fordringar	Not 11	87 839	87 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	101 917	48 126
Summa kortfristiga fordringar		189 776	135 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 254 790	1 221 361
Summa kassa och bank		1 254 790	1 221 361
Summa omsättningstillgångar		1 444 566	1 357 327
Summa tillgångar		9 172 390	9 277 485

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 548 300	1 548 300
Fond för yttre underhåll	649 593	567 831
Summa bundet eget kapital	2 197 893	2 116 131
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-554 644	-213 368
Årets resultat	-56 468	-259 514
Summa fritt eget kapital	-611 112	-472 882
Summa eget kapital	1 586 782	1 643 249
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 664 897
Summa långfristiga skulder		6 728 616
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 538 438
Leverantörsskulder		67 458
Skatteskulder	Not 15	5 563
Övriga skulder	Not 16	15 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	293 275
Summa kortfristiga skulder		5 920 711
Summa eget kapital och skulder	9 172 390	9 277 485

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak	Linjär	60
Fasad	Linjär	60
Stomme	Linjär	150
El-stammar	Linjär	50
Trapphus	Linjär	50
Värmeväxlare	Linjär	20
Hisskorg	Linjär	30
Fönster	Linjär	43
Ombyggnad källare	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 379 592	1 379 592
Hyror, lokaler	81 280	81 072
Debiterad fastighetsskatt	6 696	7 682
Summa nettoomsättning	1 467 568	1 468 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Balkonginglasning	1 080	1 080
Övriga ersättningar	18 308	9 671
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	8
Övriga rörelseintäkter	180	28 158
Summa övriga rörelseintäkter	19 568	38 916

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-218 238	-397 039
Reparationer	-75 418	-180 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 151	-64 981
Försäkringspremier	-62 681	-53 266
Kabel- och digital-TV	-62 665	-62 414
Serviceavtal	-15 946	-23 008
Obligatoriska besiktningar	-21 066	-13 471
Förbrukningsinventarier	-16 776	-13 645
Vatten	-60 806	-61 119
Fastighetsel	-35 601	-29 840
Uppvärmning	-318 483	-285 565
Sophantering och återvinning	-32 256	-22 050
Förvaltningsarvode drift	-45 975	-40 200
Summa driftskostnader	-1 032 062	-1 247 507

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-74 179	-71 993
IT-kostnader	-1 496	-1 188
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-28 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 038	-14 928
Kreditupplysningar	-1 679	-2 494
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 136	-12 036
Konsultarvoden	-15 625	-9 875
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-5 250
Summa övriga externa kostnader	-143 703	-148 188

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-48 900	-48 300
Sociala kostnader	-15 363	-17 682
Summa personalkostnader	-64 263	-65 982

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-162 477	-162 477
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 858	-29 858
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-192 334	-192 334

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 506	1 502
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 521	1 502

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-112 762	-114 266
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-112 762	-114 266

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 920 838	9 472 974
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	447 864	447 864
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 105 002	10 657 138

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 736 979	-2 544 645
Standardförbättringar	-32 346	-2 488
	-2 769 325	-2 547 133
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-162 477	-162 477
Årets avskrivning standardförbättringar	-29 858	-29 858
	-192 335	-192 335
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 961 660	-2 739 468

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	6 605 863	6 768 340
Mark	736 300	736 300
Standardförbättringar	385 660	415 518

Taxeringsvärden

Bostäder	67 600 000	67 600 000
Lokaler	925 000	925 000
Totalt taxeringsvärde	68 525 000	68 525 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 980 000</i>	<i>20 980 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 545 000</i>	<i>47 545 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	87 839	87 839
Summa övriga fordringar	87 839	87 839

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 000	14 462
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 808	15 666
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 109	17 998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 917	48 126

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	503 545	502 039
Transaktionskonto	751 245	719 322
Summa kassa och bank	1 254 790	1 221 361

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	7 203 335	7 260 991
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	- 5 484 883	-483 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 555	-53 555
Långfristig skuld vid årets slut	1 664 897	6 728 616

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 727 211,00	0,00	22 686,00	2 704 525,00
SBAB	1,47%	2022-03-08	2 845 795,00	0,00	23 673,00	2 822 122,00
SBAB	2,01%	2023-09-08	1 209 235,00	0,00	6 297,00	1 202 938,00
SBAB	1,13%	2024-09-25	478 750,00	0,00	5 000,00	473 750,00
Summa			7 260 991,00	0,00	57 656,00	7 203 335,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 53 834 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 5 484 883 kr som kortfristig skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	5 563	5 141
Summa skatteskulder	5 563	5 141

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	15 977	15 977
Summa övriga skulder	15 977	15 977

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 188	0
Upplupna elkostnader	5 859	2 896
Upplupna vattenavgifter	10 781	10 197
Upplupna värmekostnader	47 777	37 479
Upplupna kostnader för renhållning	7 731	2 158
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	65 185	63 476
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 754	118 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 275	264 366

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 750 000	7 750 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2022-05-11

Ort och datum

DocuSigned by:

Magnus Larsson

1629C1602FF9497...

Magnus Larsson

DocuSigned by:

Riikka Hoppu

C2228A78C54B437...

Riikka Hoppu

DocuSigned by:

Malin Pessa

274B4BA831F94FE...

Malin Pessa

DocuSigned by:

Josefine Engdahl

1ZFF0FE506164D8...

Josefine Engdahl

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12

KPMG AB

DocuSigned by:

Anna Lundeborn-Bengtsson

5AA7AD37BF4F400...

Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor

BRF Harvpinnen 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Harvpinnen 8 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Harvpinnen 8, org. nr 714000-2200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Harvpinnen 8 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, 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

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 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 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. 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, förfälskning, 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 BRF Harvpinnen 8 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 2022-05-12

KPMG AB

DocuSigned by:

Anna Lundeborn-Bengtsson

5AA4AD376F4F400...

Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 222E2F71A28D422AA3EEE2869ACF95F5

Status: Completed

Subject: Please DocuSign: 4. ÅR 21 Slutgiltig.pdf, RB Harvpinnen 8 2021.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 20

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 7

Initials: 0

Anna Lundeborn-Bengtsson

AutoNav: Enabled

PO Box 50768

Envelopeld Stamping: Enabled

Malmö, SE -202 71

Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

anna.lundeborn-bengtsson@kpmg.se

IP Address: 79.138.87.56

Record Tracking

Status: Original

Holder: Anna Lundeborn-Bengtsson

Location: DocuSign

5/11/2022 2:45:50 PM

anna.lundeborn-bengtsson@kpmg.se

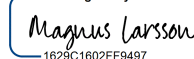
Signer Events**Signature****Timestamp**

Magnus Larsson

Magnus.Larsson@svk.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:


1629C1602FF9497...

Sent: 5/11/2022 2:55:24 PM

Viewed: 5/11/2022 2:57:42 PM

Signed: 5/11/2022 2:58:20 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to Magnus.Larsson@svk.se

Using IP Address: 193.180.216.132

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: f387c6ca-4eb4-5559-803f-4c520e3d5b48

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/11/2022 2:57:26 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: f387c6ca-4eb4-5559-803f-4c520e3d5b48

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/11/2022 3:21:30 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: SE_BANKID

Transaction Unique ID: f387c6ca-4eb4-5559-803f-4c520e3d5b48

Country of ID: SE

Result: Passed

Performed: 5/12/2022 8:14:53 AM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: f387c6ca-4eb4-5559-803f-4c520e3d5b48
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/12/2022 8:59:15 AM

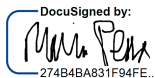
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/11/2022 2:57:42 PM
 ID: 7853477a-13f8-4a81-b3a8-1bbc0703a9fd

Malin Pessa

malin.pessa@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 274B4BA831F94FE...

Sent: 5/11/2022 2:58:24 PM

Viewed: 5/11/2022 8:06:51 PM

Signed: 5/11/2022 8:09:27 PM

Signature Adoption: Drawn on Device

Signed by link sent to malin.pessa@gmail.com

Using IP Address: 188.151.179.150

Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 6684e58a-e7da-5668-b47e-18872e418dfb
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/11/2022 8:06:35 PM

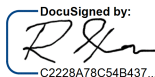
Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/11/2022 8:06:51 PM
 ID: cd3c13d0-ceab-46c7-b33f-e82960170277

Riikka Hoppu

riikkah1@hotmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 C2228A78C54B437...

Sent: 5/11/2022 8:09:30 PM

Viewed: 5/11/2022 8:16:59 PM

Signed: 5/11/2022 8:19:24 PM

Signature Adoption: Drawn on Device

Signed by link sent to riikkah1@hotmail.com

Using IP Address: 188.151.178.12

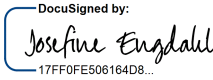
Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 2fa4b0c1-bdfc-5450-aa98-fdce32336b14
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/11/2022 8:16:31 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/11/2022 8:16:59 PM
 ID: 5ec0b89d-86ce-457d-a87b-9b79ad2c249b

Signer Events	Signature	Timestamp
Josefine Engdahl josefine.engdahl@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  17FF0FE506164D8... Signature Adoption: Pre-selected Style Signed by link sent to josefine.engdahl@gmail.com Using IP Address: 94.191.136.21	Sent: 5/11/2022 8:19:29 PM Viewed: 5/11/2022 8:27:41 PM Signed: 5/11/2022 8:29:51 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 023dada6-3380-5311-95cb-060e41883866
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/11/2022 8:26:10 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 023dada6-3380-5311-95cb-060e41883866
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/12/2022 9:00:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/11/2022 8:27:41 PM
ID: 1a4d3085-c605-475c-899f-f9b9d494cfa4

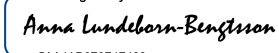
Anna Lundeborn-Bengtsson

anna.lundeborn-bengtsson@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:



5AA4AD378F4F400...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

anna.lundeborn-bengtsson@kpmg.se

Using IP Address: 79.138.87.56

Sent: 5/11/2022 8:29:55 PM

Viewed: 5/12/2022 9:19:41 AM

Signed: 5/12/2022 9:20:29 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 075d5a88-8367-5321-ae46-4e0a1025c726
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/12/2022 9:19:28 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/11/2022 2:55:25 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/12/2022 9:19:41 AM
Signing Complete	Security Checked	5/12/2022 9:20:29 AM
Completed	Security Checked	5/12/2022 9:20:29 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.