

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Bolmen 2
769607-3886

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

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

Styrelsen för Brf Bolmen 2 (769607-3886) får härmed 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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-22. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bolmen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Ralångsvägen 3-5 samt Vättersvägen 28-30. Föreningens fastighet byggdes år 1989. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
72	Lägenheter, bostadsrätt	5 899
4	Lägenheter, hyresrätt	383
1	Lokal, bostadsrätt	
47	Parkeringsplatser	

På föreningens fastighet finns 47 parkeringsplatser varav samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Det finns inga gästparkeringar. Under 2021 fick 5 platser nya hyresgäster.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-29. På stämman deltog 27 medlemmar.

En extra föreningsstämma ägde rum 2021-05-20 på grund av avhopp av tidigare vald ledamot. På den extra föreningsstämman deltog 23 medlemmar

Styrelsen har efter årsmötet utgjorts av:

Namn	Roll	Omval
Margot Anjegård	Ledamot	Sittande
Bo Edström	Ledamot	Sittande
Cecilia Winter	Ledamot	Nyval 2 år
Peter Mikaelsson	Ledamot	Omval 2 år
Mikael Khayati	Ledamot	Omval 2 år
Magnus Karlsson	Ledamot	Nyval 2 år
Lovisa Åhl Höjer	Ledamot	Nyval 1 år
Fredrik Jalker	Suppleant	Omval 1 år
Linda Söderlindh	Suppleant	Omval 1 år

Tidigare ledamoten Thomas Lindfors har under verksamhetsåret varit adjungerad och bidragit stort till styrelsearbetet tack vare sin kunskap om föreningens tekniska underhållshistorik.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningens styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jörgen Schumacher och revisorssuppleant har varit Brita Schumacher.

Valberedningen har utgjorts av Ann-Helen Palmred (sammankallande), Filipa Grundell och Fredrik Björk.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2021

Åtgärd

- I slutet av december 2021 påbörjades konvertering av föreningens 14 motorvärmastolpar till kombinerad motorvärmare/ laddstation för elbil. Valet av leverantör föll på Miljöbelysning efter en lång och grundlig offertprocess som påbörjades redan 2019. Till grund låg en analys av framtida behov hos föreningens medlemmar. Zpark är driftleverantör och support för motorvärmare- och laddtjänsterna. Det betyder att föreningen från 2022 har tillgång till 28 laddplatser för elbilar då en laddbox serverar två fordon. Föreningen har också fått förhandsbesked om beviljat bidrag från Naturvårdsverket med 50 % av den uppskattade kostnaden för installationen.
- Under maj månad byggdes befintliga armaturer om i alla hisshallar (107 lysrör), korridorer och trapphus (44 plafonder) till LED-armaturer med närvarostyrning för säkrare drift och minskad elförbrukning. Uppskattningsvis kommer föreningen att spara ca 18 000 kWh årligen tack vare denna investering. Med rådande elpriser är det rimligt att tro att investeringen är fullt "återbetald" inom ca 7 år.
- Stamspolning har ägt rum av samtliga avlopp i fastigheterna under december månad. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga. Ett tips från spolfirman var att då och då koka upp ett par liter vatten och försiktigt hålla det i slasken för att få bort fett.
- Besiktning av taken på samtliga hus har ägt rum inför eventuell installation av solcellspaneler. Besiktningen visade inte på några direkta fel, men bärighetstester behöver göras och även ordentlig rengöring av taken ordentligt innan eventuell uppsättning av solceller kan ske. Eventuellt behövs också ytterligare analys av riskerna för fukt m.m göras innan eventuell ombyggnation.
- Spolning av dagvattenbrunnar har genomförts och är fortsatt schemalagda till 2 gånger per år.

- Under våren ersattes de gamla cykelställen vid Ralångsvägen 5 med nya som möjliggör ramlåsning för enklare och säkrare fastlåsning av cyklarna.

Större framtida planerade underhåll

Åtgärd

En ny underhållsplan har upprättats av Fastighetsägarna år 2020 och visar inte på några betydande investeringsbehov under de närmaste åren.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar 119 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Bredbandsleverantör	Bahnhof
Hisskötsel	Kone
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgård och snöröjning	Fined AB
Ei	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet 2021 slutamorterade föreningen samtliga banklån.

Hyrorna för föreningens hyresgäster höjdes i april 2021 enligt avtal med 1,75%.

BS

Underlag

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 761 450	3 738 536	3 773 987	3 504 904
Resultat efter fin. poster (tkr)	96 402	48 000	158 892	138 847
Soliditet (%)	99	94	93	93
Årsavgift per kvm	523	517	523	480
Fastighetslån skulder per kvm bostadsrättsyta	-	926	938	944

* Soliditeten mäter föreningens långsiktiga betalningsförmåga (finansiella styrka) samt hur sårbar föreningen är, dvs. föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt. Nyckeltalet är ett uttryck för hur stor del av föreningens totala kapital som m är egna och inte lånade pengar. Det räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med tillgångarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	71 635 084	13 994 417	3 518 128	971 997	48 000	90 167 625
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				48 000	-48 000	
Årets resultat					96 402	96 402
Belopp vid årets slut	71 635 084	13 994 417	3 518 128	1 019 997	96 402	90 264 027

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta
ställning till

Balanserat resultat	1 019 997
Årets resultat	96 402
Totalt	1 116 399
Reservering fond för yttre underhåll	-
lanspråkstagande av fond fr yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	1 116 399
Totalt	1 116 399

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	3 761 450	3 738 536
Övriga rörelseintäkter	3	4 610	23 910
Summa rörelseintäkter		<u>3 766 060</u>	<u>3 762 446</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 094 493	-3 035 669
Övriga externa kostnader	5	-32 710	-95 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534 998	-513 564
Summa rörelsekostnader		<u>-3 662 201</u>	<u>-3 644 988</u>
Rörelseresultat		<u>103 859</u>	<u>117 458</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 515	-69 524
Summa finansiella poster		<u>-7 457</u>	<u>-69 458</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>96 402</u>	<u>48 000</u>
Resultat före skatt		<u>96 402</u>	<u>48 000</u>
Årets resultat		<u>96 402</u>	<u>48 000</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 933 833	89 447 397
Inventarier, maskiner och installationer	8	192 906	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>89 126 739</u>	<u>89 447 397</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 126 739</u>	<u>89 447 397</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	216 268	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 437	85 692
Summa kortfristiga fordringar		<u>308 705</u>	<u>85 734</u>
Kassa och bank	9	2 046 455	6 758 995
Kassa och bank		<u>2 046 455</u>	<u>6 758 995</u>
Summa kassa och bank		<u>2 046 455</u>	<u>6 758 995</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 355 160</u>	<u>6 844 729</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 481 899</u>	<u>96 292 126</u>

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		85 629 501	85 629 501
Fond för yttre underhåll		3 518 128	3 518 128
Summa bundet eget kapital		89 147 629	89 147 629
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 019 996	971 997
Årets resultat		96 402	48 000
Summa fritt eget kapital		1 116 398	1 019 997
Summa eget kapital		90 264 027	90 167 626
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	5 465 000
Leverantörsskulder		670 947	174 613
Skatteskulder		12 069	10 803
Övriga skulder		13 239	10 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		521 617	463 165
Summa kortfristiga skulder		1 217 872	6 124 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 481 899	96 292 126

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.

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	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	5%	(5%)
Maskiner	fullt avskrivna	fullt avskrivna
Installationer	10%	-

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 088 118	3 051 533
Hyror	658 869	673 521
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 458	13 484
Övriga hyresintäkter	5	-2
	<u>3 761 450</u>	<u>3 738 536</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
JM AB	-	18 125
Övrigt	4 610	5 785
Summa	<u>4 610</u>	<u>23 910</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	171 209	157 894
Städning	149 039	161 049
Tillsyn, besiktning, kontroller	74 085	68 900
Trädgårdsskötsel	157 382	142 952
Snöröjning	164 987	45 688
Reparationer	115 387	389 268
EI	321 983	228 722
Uppvärmning	575 086	527 261
Vatten	189 293	169 684
Sophämtning	302 596	263 904
Försäkringspremie	107 431	94 246
Fastighetsavgift bostäder	110 884	108 604
Övriga fastighetskostnader	95 638	64 255
Kabel-tv/Bredband/IT	188 631	189 421
Förvaltningsarvode ekonomi	152 465	146 413
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 493	4 196
Panter och överlåtelse	15 173	21 285
Juridiska åtgärder	7 875	6 167
Övriga externa tjänster	20 747	11 554
	<u>2 923 384</u>	<u>2 801 463</u>
Underhåll		
Bostäder	-	176 081
Gemensamma utrymmen, ledbelysning	105 421	-
Stamspolning	65 688	-
Mark	-	22 500
Gård	-	35 625
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 094 493</u>	<u>3 035 669</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	8 057	7 002
Lokalhyra	2 090	-
Konsultarvode	1 563	59 424
Besiktning- och utredningskostnader	-	7 204
Revisionarvode	21 000	22 125
Summa	32 710	95 755

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	64 927 564	64 927 564
-Ombyggnad	4 278 827	4 278 827
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	99 660	99 660
	<u>95 825 760</u>	<u>95 825 760</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 378 363	-5 864 799
-Årets avskrivning enligt plan	-513 564	-513 564
	<u>-6 891 927</u>	<u>-6 378 363</u>
Redovisat värde vid årets slut	88 933 833	89 447 397

Byggnader och mark - Totalt planenligt restvärde vid årets slut

-Byggnad	60 357 295	60 681 931
-Ombyggnad	2 056 829	2 245 757
-Anskaffat under året	-	-
-Mark	26 519 709	26 519 709
-Markanläggning	-	-
Summa	88 933 833	89 447 397

Taxeringsvärde

Byggnader	77 000 000	77 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Bostäder	157 000 000	157 000 000
Lokaler	-	-
	<u>157 000 000</u>	<u>157 000 000</u>

Not 7 Övriga Fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	1 928	42
Förväntat bidrag laddstolpar	214 340	-
Redovisat värde vid årets slut	216 268	42

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	425 271	425 271
-Nyanskaffningar	214 340	
	639 611	425 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-425 271	-425 271
-Årets avskrivning enligt plan	-21 434	
	-446 705	-425 271
Redovisat värde vid årets slut	192 906	-

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa		
Handelsbanken	-	1 143
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	22 207
Summa	2 046 455	6 735 645
	2 046 455	6 758 995

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek		1,30%	-	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek		1,30%	-	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek		1,30%	-	2 465 000	2 465 000
			-		5 465 000

Lånen löstes i sin helhet i januari och februari 2021

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	41 000 000	41 000 000
Summa ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

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

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut..

Underskrifter

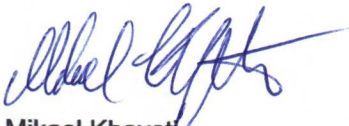
Stockholm 2022-03-30



Margot Anjegård



Peter Mikaelsson



Mikael Khayati



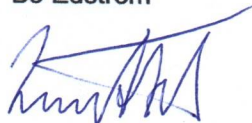
Magnus Karlsson



Bo Edström



Cecilia Winter



Lovisa Ahl Höijer

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-05



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor, suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 2
Org.nr. 769607-3886

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 2 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

BS

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 Bolmen 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 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 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 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.

Stocksund den 5 april 2022



Brita Schumacher

Auktoriserad revisor, suppleant



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.