



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sommaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sommaren

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2002-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sissi Signe Irene Kammen	Ledamot
Gunilla Marlene Millberg	Ledamot
Maria Kristina Nikou	Ledamot
Carl Fredrik Olsson	Ledamot
Lise-Lott Lotten Persson Bränn	Ledamot
Agneta Viola Vendel	Ledamot
Ann-Katrine Westberg Jönsson	Ledamot

Åsa Margareta Hodell	Suppleant
Tilda Kristina Lundberg	Suppleant
Ulf Thomas Åsbrink	Suppleant

Ulf Åsbrink avgick augusti 2021

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Johansson	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå
---------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Ingrid Andersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eposet 4	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

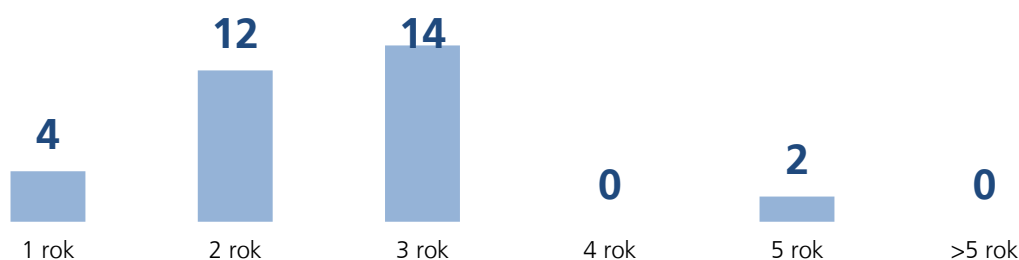
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 369 m², varav 2 084 m² utgör boyta och 285 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av hela huset	2019 - 2020	detta är utfört
Byte av tak	2016	detta är utfört
Byte av undercentral	2016	detta är utfört
Byte av samtliga portar	2014	detta är utfört

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Hållbarhetsinformation

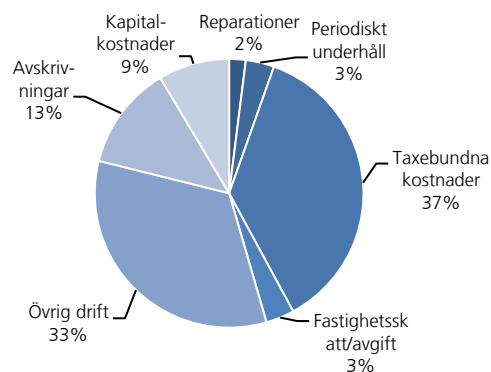
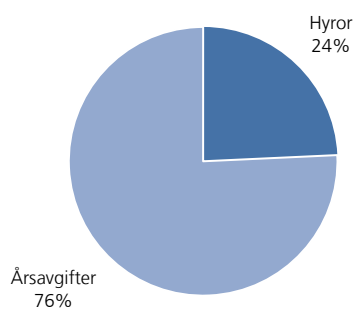
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	824 244	1 032 388
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 521 695	1 479 658
Finansiella intäkter	65	65
Minskning kortfristiga fordringar	0	412 381
Medlemsinsatser	0	100 000
Ökning av långfristiga skulder	0	6 300 000
	1 521 760	8 292 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 313 313	7 547 711
Finansiella kostnader	141 464	147 399
Ökning av kortfristiga fordringar	1 663	0
Minskning av kortfristiga skulder	110 866	805 138
	1 567 305	8 500 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	778 698	824 244
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-45 545	-208 144

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Dränerings arbetet avslutat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	621	642	642
Hyror/m ² hyresrättsyta	731	726	709	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 648	8 648	5 150	5 150
Elkostnad/m ² totalyta	28	21	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	177	164	171	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	62	45	36
Soliditet (%)	47	47	66	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	-6 425	-1 617	-26
Nettoomsättning (tkr)	1 507	1 465	1 498	1 493

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 084 m² bostäder och 285 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 063 324	0	0	21 063 324
Upplåtelseavgifter	5 545 131	0	0	5 545 131
Fond för yttre underhåll	176 781	176 781	-176 781	176 781
S:a bundet eget kapital	26 785 236	176 781	-176 781	26 785 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 624 554	-176 781	-6 247 949	-6 199 824
Årets resultat	-140 633	-140 633	6 424 730	-6 424 730
S:a ansamlad förlust	-12 765 186	-317 414	176 781	-12 624 554
S:a eget kapital	14 020 049	-140 633	0	14 160 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-140 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 447 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 781
summa balanserat resultat	-12 765 186

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

57 249
-12 707 937

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 507 186	1 465 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 509	14 508
Summa rörelseintäkter		1 521 695	1 479 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-974 850	-7 077 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 647	-413 713
Personalkostnader	Not 6	-49 816	-56 484
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 616	-209 343
Summa rörelsekostnader		-1 520 928	-7 757 054
RÖRELSERESULTAT		766	-6 277 396
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 464	-147 399
Summa finansiella poster		-141 399	-147 334
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 633	-6 424 730
ÅRETS RESULTAT		-140 633	-6 424 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	29 102 006	29 309 622
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 102 006	29 309 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 102 006	29 309 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		46	37
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	147 134	331 692
Summa kortfristiga fordringar		147 180	331 729
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		689 270	548 602
Summa kassa och bank		689 270	548 602
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		836 449	880 332
SUMMA TILLGÅNGAR		29 938 455	30 189 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 608 455	26 608 455
Fond för yttre underhåll	Not 11	176 781	176 781
Summa bundet eget kapital		26 785 236	26 785 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 624 554	-6 199 824
Årets resultat		-140 633	-6 424 730
Summa fritt eget kapital		-12 765 186	-12 624 554
SUMMA EGET KAPITAL		14 020 049	14 160 682
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 575 000	15 575 000
Leverantörsskulder		88 037	201 204
Skatteskulder		113 844	111 138
Övriga skulder		3 251	9 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	138 274	132 369
Summa kortfristiga skulder		15 918 406	16 029 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 938 455	30 189 954

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200år	200år
Tvättstuga	15år	15år
Stambyte	50år	50år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 141 440	1 117 914
Hyror bostäder	271 576	269 566
Hyror lokaler	8 400	8 400
Hyror parkering	31 750	15 250
Hyror garage	54 000	54 000
Öresutjämning	19	19
	1 507 186	1 465 150

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	14 509	14 508
	14 509	14 508

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 672	33 673
	Fastighetsskötsel beställning	3 216	956
	Snöröjning/sandning	25 298	7 691
	Städning entreprenad	39 865	43 115
	Mattvätt/Hyrmattor	9 091	8 936
	Myndighetstillsyn	4 641	0
	Gemensamma utrymmen	0	649
	Gård	11 866	4 349
	Förbrukningsmateriel	4 364	3 690
	Brandskydd	1 015	10 177
	Fordon	0	478
		133 028	113 714
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	44 636
	Källare	0	17 916
	Lås	0	1 416
	VVS	17 560	6 006
	Ventilation	6 963	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 578	0
	Mark/gård/utemiljö	0	135 154
		34 101	205 128
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	1 243 295
	Installationer	0	72 023
	VVS	0	37 500
	Huskropp utvändigt	0	3 218 084
	Balkonger/altaner	0	397 144
	Mark/gård/utemiljö	57 249	1 109 626
		57 249	6 077 672
	Taxebundna kostnader		
	El	66 812	49 665
	Värme	419 231	388 693
	Vatten	48 710	44 982
	Sophämtning/renhållning	74 313	62 565
		609 067	545 905
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 847	51 004
	Kabel-TV	28 141	27 664
		83 988	78 668
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 417	56 427
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	974 850	7 077 514

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	110 336	113 438
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
	Föreningskostnader	450	4 268
	Styrelseomkostnader	0	514
	Fritids- och trivselkostnader	191	0
	Förvaltningsarvode	87 180	85 332
	Administration	1 590	4 606
	Konsultarvode	58 900	175 556
		288 647	413 713
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 550	25 200
	Löner	10 750	20 250
	Sociala kostnader	10 516	11 034
		49 816	56 484
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	80 984	80 984
	Förbättringar	126 632	128 359
		207 616	209 343
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 078 016	33 078 016
	Utgående anskaffningsvärde	33 078 016	33 078 016
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 768 394	-3 559 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-207 616	-209 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 976 010	-3 768 394
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 102 006	29 309 622
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 355 309	10 355 309
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 927 000	24 927 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	34 000 000
		58 927 000	58 927 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	927 000	927 000
		58 927 000	58 927 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	9 495	9 495		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	9 495	9 495		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-9 495	-9 495		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 495	-9 495		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31		
	Skattekonto	57 705	56 051		
	Klientmedel hos SBC	89 429	275 641		
		147 134	331 692		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31		
	Vid årets början	176 781	428 910		
	Reservering enligt stadgar	176 781	176 781		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-176 781	-428 910		
	Vid årets slut	176 781	176 781		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	0,863 %	4 125 000	4 125 000	Rörligt
	Swedbank	0,863 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,844 %	3 650 000	3 650 000	Rörligt
	Swedbank	0,828 %	3 800 000	3 800 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		15 575 000	15 575 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 575 000	-15 575 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 575 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 100 000	16 100 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	15 607	15 733
	Avgifter och hyror	122 667	116 636
		138 274	132 369

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Titta över garageportar

Styrelsens underskrifter

Solna den 24 / 5 2022



Sissi Signe Irene Kammen
Ledamot



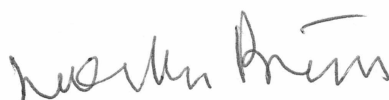
Gunilla Marlene Millberg
Ledamot



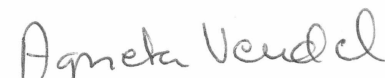
Maria Kristina Nikou
Ledamot



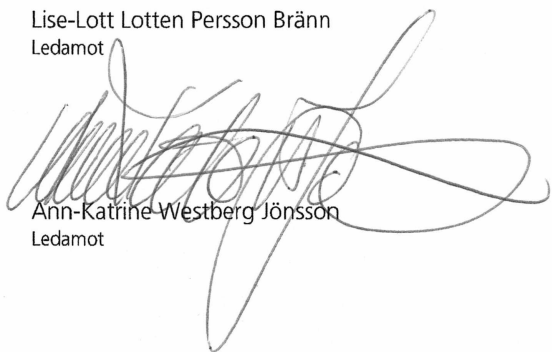
Carl Fredrik Olsson
Ledamot



Lise-Lott Lotten Persson Bränn
Ledamot



Agneta Viola Vendel
Ledamot



Ann-Katrine Westberg Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2022



Ulf Johansson
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Sommaren**
Org.nr. 769606-6815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommaren för år 2021-01-01—2021-12-31.

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 för föreningen.

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 de 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. De 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.

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 Sommaren för år 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, 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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Upplands Väsby 2022-05-27


Ulf Johansson
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 141 000	1 141 440	1 157 000
Hyror bostäder	271 000	271 576	263 000
Hyror lokaler	8 000	8 400	8 000
Hyror parkering	24 000	31 750	15 000
Hyror garage	54 000	54 000	54 000
Öresutjämning	0	19	0
Övriga intäkter	0	14 509	0
	1 498 000	1 521 695	1 497 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-36 000	-33 672	-35 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-3 216	-6 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-25 298	-21 000
Städning entreprenad	-45 000	-39 865	-41 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 091	-10 000
Sotning	0	0	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-4 641	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-12 000	-11 866	-12 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 364	-5 000
Brandskydd	-11 000	-1 015	0
	-151 000	-133 028	-146 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-48 000
VVS	0	-17 560	0
Ventilation	0	-6 963	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 578	0
	-100 000	-34 101	-48 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-57 249	0
	0	-57 249	0
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-66 812	-71 000
Värme	-405 000	-419 231	-423 000
Vatten	-45 000	-48 710	-46 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-74 313	-65 000
	-568 000	-609 067	-605 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-55 847	-51 000
Kabel-TV	-29 000	-28 141	-29 000
	-83 000	-83 988	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 000	-57 417	-55 000
	-55 000	-57 417	-55 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-110 336	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-30 000	-26 000
Föreningskostnader	-5 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-191	0
Förvaltningsarvode	-90 000	-87 180	-89 000
Administration	-13 000	-1 590	-12 000
Konsultarvode	0	-58 900	0
	-141 000	-288 647	-130 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-21 000	-7 848	-13 000
Lön - övrigt	0	-2 902	0
Styrelsearvode	-30 000	-27 100	-30 000
Övriga arvoden	0	-1 450	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-10 516	-10 000
	-61 000	-49 816	-53 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-81 000	-80 984	-81 000
Förbättringar	-127 000	-126 632	-127 000
	-208 000	-207 616	-208 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 367 000	-1 520 928	-1 325 000
RÖRELSERESULTAT	131 000	766	172 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	65	0
Låneräntor	-81 000	-141 296	-81 000
Räntekostnader skattekonto	0	-62	0
Övriga räntekostnader	0	-106	0
	-81 000	-141 399	-81 000
RESULTAT	50 000	-140 633	91 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se