



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bränningen



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 Bränningen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2006-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björkegren Annika Ränge	Ordförande
Sara Ahlman	Ledamot
Lena Lill Isgör Wester	Ledamot
Kajsa Magnarsson	Ledamot
Ulla Perman	Ledamot

Katarina Sofia Höglund	Suppleant
Kajsa Westberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Göthed	Ordinarie Extern	Borevision
---------------	------------------	------------

Valberedning

Sandra Bergman
Helena Jakobsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. P.g.a rådande pandemi hölls en poströstningsstämma i samarbete med SBC.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dellen 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2051. Avgälden höjdes dock 2021 och kostnaden för 2022 kommer att bli högre.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.

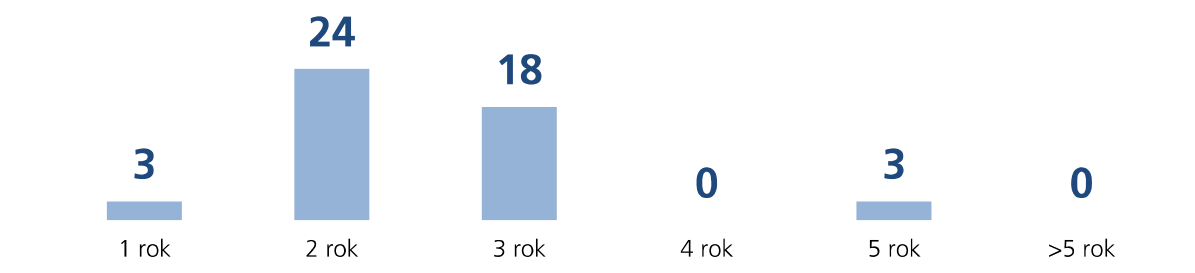
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 791 m², varav 3 067 m² utgör boyta och 724 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt. Ytor och antal kvm är innan ombildningen.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	598 m ²	2023-10-28
Förråd	35 m ²	Uppdelat till 10st medlemsförråd
Lokal	9 m ²	2022-09-30
Lokal	100 m ²	Ombildas till 3 lägenheter färdiga för inflytt januari 2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd 2st	Bränningevägen 36, Ottsjövägen 12
Tvättstuga	Bränningevägen 38
Trädgårds förråd	Bränningevägen 36

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Förskolan Ottsjövägen 10-12
Sanering skyddsrum samt pumpbyten	2021	Skyddsrum Bränningevägen 44
Åtgärda grusgången	2021	Bränningevägen 34-36
OVK		Bostäder
Energideklaration		
Planerat underhåll	År	
Åtgärda trasig isolering runt rör i källargångarna	2021/2022	
Pumpbyte för ökad kapacitet källarplanet Ottsjövägen 12 och Bränningevägen 44	2021/22	
Förbättrad avrinning från rampen på gaveln Bränningevägen 34	2022	
Uppdatering av underhållsplanen i samarbete med SBC	2022	
Nya ljuspollare längs trädgårdsgången	2022	
Besiktning av takfot för utförlig rapport om skicket på tak	2022	
Skador trappsteg utvändigt	2022	
Målning balkongräcken samt ev renovering/byten av balkongplattor	2022	
Sotning av eldstäder	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Mark & trädgårdsanläggning	IT-Underhåll Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Ownit
Fastighetsstäd	Christofers Serviceföretag AB
Teknisk förvaltning	SBC
Tomträttsavtal	Stockholms stad
Ansvar brandskydd	Brandsäkra
Antennplats	Net4mobility HB
Hysesavtal, uthyrning lokal	Stockholms stad
Försäkring	Söderberg och partners

Övrig information

Dellen 5 - en historisk resa

Fastigheten uppfördes under åren 1951 - 1953 och bestod ursprungligen av 48 lägenheter på Bränningevägen 34 - 44 och Ottsjövägen 10 - 12, samt näringslokaler.

Arkitekt: Adrian Langendahl

Byggherre och byggmästare: Byggnadsfirman E. Näslund

Bostadsrättsföreningen Bränningen bildas 2006.

2007 Genomfördes omfattande renoveringar. Stammar byttes; el, vatten och stående avloppsstammen, fasaderna omputsades, taken lades om, balkongerna och fönsterna renoverades.

2010 Renovering av grund och byte av den liggande avloppsstammen.

2012 Återställdes trädgården efter alla arbeten som utförts på fastigheten.

2014 Uppfördes en inhängnad lekplats till föreningens barn och till förskolan.

2019 Staket runt innerträdgården mot trafiken på Bränningevägen.

2021 Tre nya enrumslägenheter byggdes i källarplan Bränningevägen 34 samt påbörjades anläggningen av två ängsområden, en i trädgården och en på kullen mot Ottsjövägen.

Utöver detta har löpande underhåll gjorts i enlighet med underhållsplan och behov. Kapital avsätts enligt underhållsplan för framtida underhåll.

Fastigheten är K-märkt enligt Stadsmuseets klassificering.

Klassificering "GRÖN" enligt Riksantikvarieämbetets klassificering.

Motivering: Fasighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnad med uttrycksfull arkitektur, som bidrar till ett miljöskapande värde med sin placering i stadsbilden. Bevarar sin ursprungliga arkitektur trots vissa förändringar som dock inte påverkar helhetsintrycket. Se mer information angående vår fastighet på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Föreningens ekonomi

Under hösten har styrelsen valt att betala av ett lån hos Handelsbanken på 1,5 miljoner som en följd av ombildning från lokal till bostäder. Lokalen har gjorts om till tre lägenheter vilket kommer ge fortsatta intäkter genom avgifter till föreningen.

Två andra lån i Handelsbanken har förhandlats om under hösten. Vi har fått betydligt lägre ränta vilket innebär en sänkning på 110000 kr per år i räntekostnader.

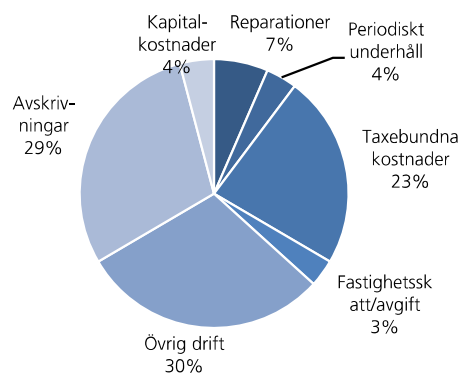
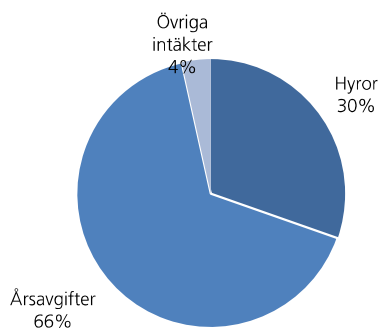
Styrelsen har valt att ha flera olika lån, hos olika banker och med olika amorteringstider. Detta på grund av att vi dels vill ha möjlighet att betala av lån när vi har möjlighet men även för att gardera oss för ränteökningar.

Stockholms stad höjer kontinuerligt tomträttsavgälden för marken vi hyr. Det avtal vi har kommer gå ut nästa år. Efter det kommer vi tyvärr få mer kostnader. Styrelsen väljer att inte sänka avgifterna för att slippa riskera att höja dem de närmsta åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 238 748	607 953
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 933 516	3 824 923
Finansiella intäkter	501	149
Medlemsinsatser	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 928	280 397
	5 468 945	4 105 468
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 756 758	2 171 962
Finansiella kostnader	171 370	274 984
Ökning av kortfristiga fordringar	38 393	27 727
Minskning av långfristiga skulder	1 500 972	0
	4 467 493	2 474 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 240 200	2 238 748
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 001 452	1 630 795

*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

Domänbyte from 1 januari 2021, från brfbranningen.se till nuvarande branningenbrf.se

Ett tvåårigt avtal har ingåtts med Brandsäkra rörande brandskyddsansvar, i syfte att föreningen tillfredsställande ska leva upp till kravet på Systematiskt Brandskyddsarbete.

Under året har saneringen av det fuktskadade skyddsrummet avslutats och en genomgripande renovering / till dels utbyte av pumparna i källarplanet Bränningevägen 44 och Ottsjövägen 12 har påbörjats, i syfte att i möjligaste mån skydda fastigheten från framtida översvämningar. Arbetet förväntas vara klart under första kvartalet 2022.

Stockholm Exergi, föreningens fjärrvärmeleverantör, har besiktigat undercentralen. Det finns kapacitet att ytterligare effektivisera och optimera energiförsörjningen och därför har i ett första steg sensorer placerats ut i åtta av föreningens lägenheter. Arbetet slutförs under första halvåret 2022.

Trädgården - under året har två ängar anlagts. Arborister har anlåtats som beskurit den stora lönnen samt sett över och åtgärdat det som behövs i lindarna längs grusgången mot Årstaliden samt de andra träden på tomten.

I december såldes de tre nya lägenheterna i källarplanet Bränningevägen 34. Tillträde under januari 2022.

Pga tillgänglighetskrav till föreningens tre nya lägenheter har en ramp byggts på gaveln Bränningevägen 34.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	881	866	866	866
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 372	1 367	1 349	1 360
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 824	7 332	7 332	8 629
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	194	173	173	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	73	80	107
Soliditet (%)	72	70	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-210	163	-218	180
Nettoomsättning (tkr)	3 872	3 823	3 807	3 812

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 067 m² bostäder och 724 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	49 521 346	1 500 000	0	48 021 346
Upplåtelseavgifter	8 301 535	0	0	8 301 535
Fond för yttre underhåll	2 618 000	367 000	-108 091	2 359 091
S:a bundet eget kapital	60 440 881	1 867 000	-108 091	58 681 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 081 877	-367 000	271 189	-5 986 066
Årets resultat	-210 129	-210 129	-163 098	163 098
S:a fritt eget kapital	-6 292 007	-577 129	108 091	-5 822 968
S:a eget kapital	54 148 874	1 289 871	0	52 859 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-210 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 714 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 000
summa balanserat resultat	-6 292 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	154 343
att i ny räkning överförs	-6 137 664

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	3 872 156	3 822 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 360	2 405
Summa rörelseintäkter		3 933 516	3 824 923

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 433 731	-1 780 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 537	-304 115
Personalkostnader	Not 6	-32 490	-87 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 216 019	-1 215 027
Summa rörelsekostnader		-3 972 776	-3 386 990

RÖRELSERESULTAT

-39 260 **437 933**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 370	-274 984
Summa finansiella poster		-170 869	-274 835

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-210 129 **163 098**

ÅRETS RESULTAT

-210 129 **163 098**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	71 910 085	73 126 103
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	71 910 085	73 126 103	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	71 910 085	73 126 103	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	26 823	80	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 288 472	2 264 161
Summa kortfristiga fordringar	3 315 295	2 264 241	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	0	11 208	
Summa kassa och bank	0	11 208	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 315 295	2 275 450	
SUMMA TILLGÅNGAR	75 225 380	75 401 553	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 822 881	56 322 881
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 618 000	2 359 091
Summa bundet eget kapital		60 440 881	58 681 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 081 877	-5 986 066
Årets resultat		-210 129	163 098
Summa fritt eget kapital		-6 292 007	-5 822 968
SUMMA EGET KAPITAL		54 148 874	52 859 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 320 697	13 666 000
Summa långfristiga skulder		17 320 697	13 666 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 844 997	8 000 666
Leverantörsskulder		171 094	125 056
Skatteskulder		32 001	64 530
Övriga skulder		107 229	129 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	600 487	556 730
Summa kortfristiga skulder		3 755 808	8 876 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 225 380	75 401 553

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	120 år	120 år
Fastighetsreovering	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Grundisolering	40 år	40 år
Stambyte	50 år	50 år
Relining	20 år	20 år
Innergård	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 558 916	2 558 916
Årsavgifter - lokaler	43 819	0
Hyror bostäder	135 968	134 206
Hyror lokaler momspliktiga	1 010 898	1 008 274
Hyror förråd	10 144	11 612
Hyror antennplats	37 558	37 454
Kabel-TV intäkter	1 512	1 512
Bredbandsintäkter	69 000	69 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 363	1 577
Öresutjämning	-21	-33
	3 872 156	3 822 518

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	54 068	0
Övriga intäkter	7 292	2 405
	61 360	2 405

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 267	0
	Fastighetsskötsel beställning	20 868	2 968
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 174	4 709
	Snöröjning/sandning	42 637	13 239
	Städning entreprenad	97 484	89 564
	Städning enligt beställning	36 326	30 305
	Myndighetstillsyn	8 281	0
	Gemensamma utrymmen	10 544	0
	Gård	10 262	24 810
	Serviceavtal	0	3 198
	Förbrukningsmateriel	16 410	5 718
	Brandskydd	61 120	0
	Fordon	965	1 000
		357 340	175 512
	Reparationer		
	Förskola	17 291	0
	Tvättstuga	17 085	16 305
	Källare	2 581	0
	Entré/trapphus	3 121	4 649
	Lås	15 946	7 187
	VVS	6 453	0
	Ventilation	563	0
	Elinstallationer	18 309	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 220	9 737
	Fönster	0	2 247
	Mark/gård/utemiljö	50 028	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 088	0
	Vattenskada	121 191	0
		268 875	40 125
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	78 883
	Elinstallationer	34 832	29 209
	Mark/gård/utemiljö	119 512	0
		154 343	108 092
	Taxebundna kostnader		
	El	72 035	68 918
	Värme	734 978	656 702
	Vatten	101 121	99 875
	Sophämtning/renhållning	41 043	32 355
	Grovsopor	13 679	16 656
		962 856	874 506
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 210	75 577
	Tomträttsavgäld	399 850	295 600
	Kabel-TV	21 805	21 610
	Bredband	56 149	55 256
		555 014	448 043
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	135 302	133 862
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 433 731	1 780 139

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	625	0
	Tele- och datakommunikation	0	7 121
	Juridiska åtgärder	23 355	6 162
	Inkassering avgift/hyra	1 566	900
	Hysesförluster	60	68 451
	Revisionsarvode extern revisor	20 584	20 349
	Föreningskostnader	12 812	0
	Styrelseomkostnader	1 343	11 811
	Fritids- och trivselkostnader	6 765	3 842
	Studieverksamhet	1 162	1 200
	Förvaltningsarvode	106 931	151 573
	Förvaltningsarvoden övriga	77 244	0
	Administration	6 625	4 344
	Korttidsinventarier	0	3 700
	Konsultarvode	25 393	14 486
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 010
	OBS konto	0	4 167
		290 537	304 115
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 500	69 000
	Sociala kostnader	2 990	18 708
		32 490	87 708
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	535 111	535 111
	Förbättringar	637 121	636 130
	Markanläggning	43 787	43 787
		1 216 019	1 215 027

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 272 077	85 272 077
	Utgående anskaffningsvärde	85 272 077	85 272 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 145 974	-10 930 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 216 019	-1 215 027
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 361 993	-12 145 974
	Planenligt restvärde vid årets slut	71 910 085	73 126 103
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 200 000	39 200 000
	Taxeringsvärde mark	39 327 000	39 327 000
		78 527 000	78 527 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	6 527 000	6 527 000
		78 527 000	78 527 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 844	254 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 844	254 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-254 844	-254 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 844	-254 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	38 472	36 066
	Klientmedel hos SBC	2 189 815	2 227 539
	Fordringar	9 800	0
	Fordringar kreditfakturor	0	556
	Räntekonto hos SBC	1 050 385	0
		3 288 472	2 264 161

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 359 091	2 483 143
	Reservering enligt stadgar	367 000	366 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 091	-490 052
	Vid årets slut	2 618 000	2 359 091

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,980 %	3 000 000	3 000 000	2023-10-25
	Handelsbanken	0,850 %	5 333 333	5 333 333	2024-10-30
	Handelsbanken	0,750 %	1 165 695	1 500 000	2024-12-01
	SEB	0,800 %	5 000 000	5 000 000	2025-12-28
	SEB	0,380 %	2 833 333	2 833 333	2022-12-28
	SEB	0,760 %	2 833 333	2 833 333	2023-12-28
	Handelsbanken	0,000 %	0	1 166 667	-
	Summa skulder till kreditinstitut		20 165 694	21 666 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 844 997	-8 000 666	
			17 320 697	13 666 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 107 375 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	39 500 000	39 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	69 000	39 500
	Sociala avgifter	15 400	12 410
	Ränta	5 546	7 690
	Avgifter och hyror	510 541	497 130
		600 487	556 730

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året planeras målning av balkongräcken samt i mån av behov eventuell reparation/byte av balkongplattor.

Stadsdelsförvaltningen har sagt upp hyreskontraktet på förskolan Ottsjövägen 10-12. Styrelsen undersöker hur vi lämpligast ska handskas med detta faktum och har för avsikt att vid årsstämman ha ett handlingsförslag för föreningen att ta ställning till.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Björkegren Annika Ränge
Ordförande

Sara Ahlman
Ledamot

Lena Lill Isgör Wester
Ledamot

Kajsa Magnarsson
Ledamot

Ulla Perman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bränningen, org.nr. 769613-8127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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