

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bränningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2051.
- 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

Annika Eva Marie Björkegren Ränge	Ordförande	
Sara Ahlman	Ledamot	
Myriam Amira Pocentek	Ledamot	
Sophia Diana Armfelt	Ledamot	
Fredrik Larsson	Ledamot	
Lena Wester	Ledamot	
Moa Dahlgren	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret
Mona Ingrid Elisabet Falck	Suppleant	
Kajsa Westberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Sandra Bergman
Helena Jakobsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.
Extra föreningsstämma hölls 2022-10-20. Extra stämma med anledning av ombyggnation till lägenheter i f.d. hyreslokaler i souterrängplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dellen 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2051.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och Partners.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

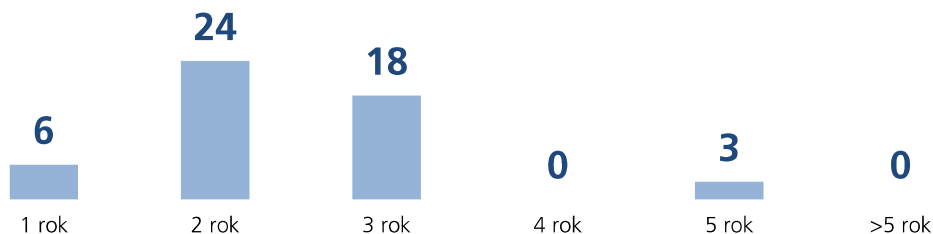
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	598 m ²	2022-12-31
Förråd	35 m ²	Uppdelat till 10st medlemsförråd
Lokal	9 m ²	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av balkongräcken	2022	Utfört 2022
Byte till smarta elmätare	2022	Utfört 2022
Målning av källarkorridor	2022	Utfört 2022
Bränningevägen 34-36		
I samarbete med Sthlm Exergi har en mätning och inställning av värmen utförts i syfte att få en jämnare fördelning av värmen samt reducera kostnaderna för densamma	2022	Utfört 2022
Arborister har underhållsbeskurit samt reducerat de stora lindarnas kronor	2022	Utfört 2022
Stampolning	2022	Utfört 2022
Pumpbyte för ökad kapacitet	2022	Utfört 2022
källarplanet Ottsjövägen 12 och Bränningevägen 44		
Renovering av trappor utvändigt	2022	Utfört 2022
Nya stabila ljuspollare längs trädgårdsgången	2022	Utfört 2022
Förbättring avrinning från rampen på gaveln Bränningevägen 34	2022	Utfört 2022
Byte av trasig isolering runt rör i källargångarna	2021 - 2022	Utfört 2022
Planerat underhåll	År	
Larmsystem för pumpanläggningar ska installeras	2023	
Taköversyn och ev. renovering	2023	
Förnyelse av tvättstugeutrustning	2023	
Ev. cykelförvaring och rivning av staket	2023	
Den allmänna belysningen i trappuppgångar och källare byts till ledarmatur	2023	
Spolning av dagvattenbrunnar	2023	
Åtgärda trädgårdsgången	2023	
Målning av balkongdörrar i trapphus och vissa fönster	2023	
Sotning av eldstäder	2024	
OVK	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Dellen 5 - en historisk resa.

Fastigeten 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, fastaderna omputsades, taken lades om, balkongerna och fönstren 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 Staketet runt innerträdgården mot trafiken på Bränningevägen.

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

2022 Påbörjades arbetet med planslösning, bygglov och försäljning av de fd förskolelokalsytorna på Ottsjövägen 10-12 samt Bränningevägen 40-44.

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

Fastigheten är K-märkt enligt Stadsmuseets klassificering samt klassifering "GRÖN" enligt Riksantikvarieämbetets klassificering. Motivering: Fastighet/fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull för 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 information angående vår fastighet på Riksantikvarieämbetets hemsida.

Föreningens ekonomi

Föreningens strategi att ha flera mindre lån med olika bindningstider och bundna räntor har möjliggjort att föreningen under flera år har kunnat amortera lån när föreningen har haft ett överskott i kassan. Under 2022 har föreningen valt att pausa amortering för att kunna lägga resurser på att ombilda lokalen som hyrts ut till stadsförvaltningen till bostadsrätter.

Ingen höjning av avgifterna anses nödvändig för 2023 då föreningen har bundna räntor på samtliga lån utom ett under minst ett år framöver. Tack vare tillräckliga likvida medel anses föreningen även klara av ett tillfälligt

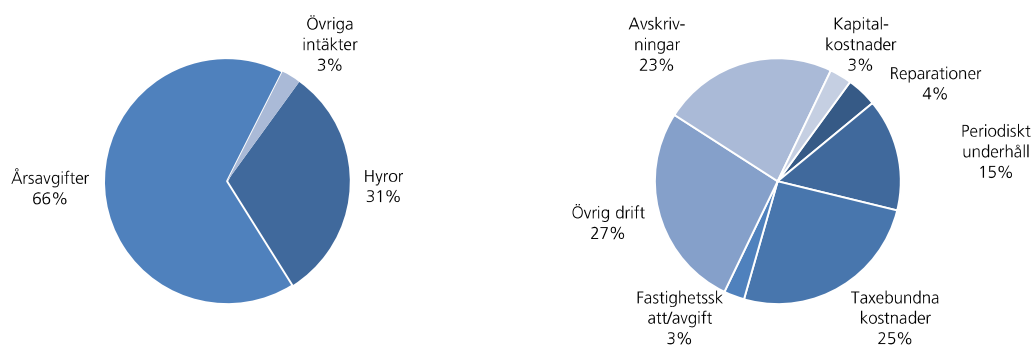
intäktsbortfall från uthyrningen av lokalen på Ottsjövägen/Bränningevägen som tidigare hyrts av stadsdelsförvaltning. Förhoppningen är att försäljningen av lokalen, som beräknas ske senast kring halvårsskiftet 2023, ska bidra till att en ansevärd andel av BRF Bränningens lån kan amorteras och därmed minska föreningens räntekostnader och skulder. De lån som kvarstår efter amortering har bundna räntor i ett par år framöver.

Föreningens planerade ekonomi inbegriper något ökade kostnader för tomträttsavgäld samt planerade underhåll på fastigheten utan att behöva göra uttag från föreningens yttre fond.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 240 200	2 238 748
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 961 822	3 933 516
Finansiella intäkter	4 651	501
Medlemsinsatser	0	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	46 265	34 928
	4 012 738	5 468 945
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 925 356	2 756 758
Finansiella kostnader	156 131	171 370
Ökning av materiella anläggningstillgångar	545 360	0
Ökning av kortfristiga fordringar	19 081	38 393
Minskning av långfristiga skulder	11 664	1 500 972
	4 657 592	4 467 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 595 346	3 240 200
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-644 854	1 001 452

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari flyttade tre nya medlemmar in i de nybyggda lägenheterna i souterrängplan Bränningevägen 34.

Med anledning av att Enskede/Årsta/Vantörs stadsdelsförvaltning sagt upp hyreslokalerna på Ottsjövägen/Bränningevägen till årsskiftet 22/23 anlät styrelsen en sakkunnet projektledare, Thomas Lagerqvist från firma Mr Chairman, för att projektleda och hjälpa föreningen med att fatta beslut om hur lokalerna fortsättningsvis bäst ska nyttjas. På en extrastämma den 20 oktober 2022 beslöts att föreningen ska bygga om lokalerna till bostadsrätter. Arkitektfirma AvA har anlåtats för att ta fram en planlösning som föreningen söker bygglov för under början av 2023 i syfte att därefter sälja lokalerna till en byggherre som genomför ombyggnationen. I och med att fastigheten är sk "grönklassad", dvs kulturminnesmärkt, är arbetet med att komma fram till en planlösning som kan godkännas för bygglov och samtidigt vara en attraktiv bostadslösning en grannliga uppgift. Arbetet fortlöper dock enligt plan.

Under 2022 har vi i samarbete med Sthlm Exergi utfört mätningar av värmen i åtta av föreningens lägenheter. Syftet är dels att se till att vi får en jämnare värmefördelning i fastigheten men också att på sikt få ned kostnaderna för värmen genom en justering av fjärrvärmepumpen och byten av reglage till elementen.

Att sköta föreningens vackra trädgård är ett stort åtagande. Föreningen har en trädgårdsgrupp som kontinuerligt och tillsammans med intresserade föreningsmedlemmar bl.a. sköter rabatter och ogrärensning. Den stora gamla rönnen i trädgården togs framgångsrikt ned och forslades bort under höstens gemensamma trädgårdsdag. Under sommarhalvåret har styrelsen fr.o.m. i år anlåt ett företag som skött gräsklippningen. Arborister har underhållsbeskurit träden samt reducerat de stora lindarnas kronor.

Under sensommaren målades samtliga balkongräcken om och i de fall som krävdes utfördes även en viss renovering.

Underhållsplanen för fastigheten har i samarbete med SBC uppdaterats och gäller nu fram till 2051.

I övrigt har följande underhållsarbeten utförts; stamspolning, renovering av yttertrapporna, målning av källargången Bränningevägen 34-36, byte till s.k. smarta elmätare, ny pumpanläggning Bränningevägen 44 / Ottsjövägen 12, förbättrad avrinning från rampen på gaveln Bränningevägen 34, byte av den trasiga isoleringen runt rören i källargångarna och sist men inte minst installerades nya ljuspollare längs trädgårdsgången.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	890	881	866	866
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 410	1 372	1 367	1 349
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 820	6 824	7 332	7 332
Elkostnad/m ² totalyta	34	19	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	279	194	173	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	27	26	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	45	73	80
Soliditet (%)	71	72	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 331	-210	163	-218
Nettoomsättning (tkr)	3 960	3 872	3 823	3 807

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	0	0	49 521 346
Upplåtelseavgifter	8 301 535	0	0	8 301 535
Fond för yttre underhåll	2 830 657	367 000	-154 343	2 618 000
S:a bundet eget kapital	60 653 538	367 000	-154 343	60 440 881
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 504 664	-367 000	-55 786	-6 081 877
Årets resultat	-1 331 266	-1 331 266	210 129	-210 129
S:a fritt eget kapital	-7 835 930	-1 698 266	154 343	-6 292 007
S:a eget kapital	52 817 608	-1 331 266	0	54 148 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 331 266
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 137 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-367 000
summa balanserat resultat	-7 835 930

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	783 834
att i ny räkning överförs	-7 052 096

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 959 770	3 872 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 052	61 360
Summa rörelseintäkter		3 961 822	3 933 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 415 008	-2 433 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-404 946	-290 537
Personalkostnader	Not 6	-105 402	-32 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 216 253	-1 216 019
Summa rörelsekostnader		-5 141 608	-3 972 776
RÖRELSERESULTAT		-1 179 786	-39 260
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 651	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 131	-171 370
Summa finansiella poster		-151 480	-170 869
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 331 266	-210 129
ÅRETS RESULTAT		-1 331 266	-210 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	70 817 147	71 910 085
Pågående byggnation	Not 9	422 045	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 239 192	71 910 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 239 192	71 910 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 060	26 823
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 679 462	3 288 472
Summa kortfristiga fordringar		2 689 522	3 315 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 689 522	3 315 295
SUMMA TILLGÅNGAR		73 928 714	75 225 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 822 881	57 822 881
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 830 657	2 618 000
Summa bundet eget kapital		60 653 538	60 440 881
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 504 664	-6 081 877
Årets resultat		-1 331 266	-210 129
Summa fritt eget kapital		-7 835 930	-6 292 007
SUMMA EGET KAPITAL		52 817 608	54 148 874
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 475 700	17 320 697
Summa långfristiga skulder		11 475 700	17 320 697
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 678 330	2 844 997
Leverantörsskulder		464 131	171 094
Skatteskulder		10 922	32 001
Övriga skulder		60 971	107 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	421 052	600 487
Summa kortfristiga skulder		9 635 406	3 755 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 928 714	75 225 380

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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsrenovering	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

	2022	2021
Årsavgifter	2 642 600	2 558 916
Årsavgifter - lokaler	-13 248	43 819
Hyror bostäder	141 094	135 968
Hyror lokaler momspliktiga	1 037 610	1 010 898
Hyror förråd	13 233	10 144
Hyror antennplats	38 613	37 558
Kabel-TV intäkter	1 512	1 512
Bredbandsintäkter	73 125	69 000
Hysesrabatt	-202	0
Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 874	4 363
Öresutjämning	0	-21
	3 959 770	3 872 156

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	54 068
	Övriga intäkter	2 052	7 292
		2 052	61 360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	47 267
	Fastighetskötsel beställning	11 227	20 868
	Fastighetskötsel gård entreprenad	9 081	0
	Fastighetskötsel gård beställning	40 036	5 174
	Snöröjning/sandning	54 004	42 637
	Städning entreprenad	101 920	97 484
	Städning enligt beställning	42 963	36 326
	Myndighetstillsyn	0	8 281
	Gemensamma utrymmen	511	10 544
	Gård	7 655	10 262
	Förbrukningsmateriel	2 212	16 410
	Brandskydd	19 673	61 120
	Fordon	0	965
		289 282	357 340
	Reparationer		
	Förskola	0	17 291
	Tvättstuga	13 647	17 085
	Källare	0	2 581
	Entré/trapphus	1 054	3 121
	Lås	13 071	15 946
	VVS	122 200	6 453
	Ventilation	8 296	563
	Elinstallationer	8 388	18 309
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 220
	Mark/gård/utemiljö	4 679	50 028
	Skador/klotter/skadegörelse	42 590	14 088
	Vattenskada	0	121 191
		213 926	268 875
	Periodiskt underhåll		
	Källare	58 990	0
	Entré/trapphus	110 420	0
	VVS	179 271	0
	Elinstallationer	0	34 832
	Balkonger/altaner	435 153	0
	Mark/gård/utemiljö	0	119 512
		783 834	154 343
	Taxebundna kostnader		
	El	127 498	72 035
	Värme	1 057 059	734 978
	Vatten	112 146	101 121
	Sophämtning/renhållning	44 098	41 043
	Grovsopor	13 776	13 679
		1 354 578	962 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 615	77 210
	Tomträttsavgäld	466 850	399 850
	Kabel-TV	22 796	21 805
	Bredband	55 236	56 149
		627 497	555 014
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	145 892	135 302
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 415 008	2 433 731

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	625
	Medlemsinformation	165	0
	Tele- och datakommunikation	419	0
	Juridiska åtgärder	11 598	23 355
	Inkassering avgift/hyra	9 185	1 566
	Hysesförluster	0	60
	Övriga förluster	9 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 189	20 584
	Föreningskostnader	22 590	12 812
	Styrelseomkostnader	2 305	1 343
	Fritids- och trivselkostnader	5 412	6 765
	Studieverksamhet	4 843	1 162
	Förvaltningsarvode	236 475	106 931
	Förvaltningsarvoden övriga	7 235	77 244
	Administration	23 241	6 625
	Konsultarvode	42 766	25 393
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 070
		404 946	290 537

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	79 300	29 500
	Sociala kostnader	26 102	2 990
		105 402	32 490

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	535 111	535 111
	Förbättringar	637 355	637 121
	Markanläggning	43 787	43 787
		1 216 253	1 216 019

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 272 077	85 272 077
	Nyanskaffningar	123 315	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 395 392	85 272 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 361 993	-12 145 974
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 216 253	-1 216 019
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 578 246	-13 361 993
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 817 147	71 910 085
	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	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	422 045	0
		422 045	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	9 165	38 472
	Momsavräkning	74 951	0
	Klientmedel hos SBC	1 540 618	2 189 815
	Fordringar	0	9 800
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 385
		2 679 462	3 288 472

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 618 000	2 359 091
	Reservering enligt stadgar	367 000	367 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-154 343	-108 091
	Vid årets slut	2 830 657	2 618 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- 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 %	1 154 031	1 165 695	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
	Summa skulder till kreditinstitut		20 154 030	20 165 694	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 678 330	-2 844 997	
			11 475 700	17 320 697	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 095 710 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	92 000	69 000
	Sociala avgifter	28 906	15 400
	Ränta	5 546	5 546
	Avgifter och hyror	294 600	510 541
		421 052	600 487

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med att få fram ett beviljat bygglov till de nya lägenheter som ska byggas och försäljning av ytan som tidigare hyrdes av stadsdelsförvaltningen på Ottsjövägen 10–12 samt Bränningevägen 40-44.

Då föreningen inte har tillfredsställande ytor för cykelförvaring ska styrelsen se över möjligheterna att bygga en sådan förvaring på den yta som tidigare varit förskolans yttergård.

Injusteringen av värmen i samarbete med Sthlm Exergi ska slutföras.

Målning av balkongdörrar i trapphusen samt akut målning av en del fönster ska utföras.

Larmsystem för pumpanläggningarna ska installeras.

I övrigt bl.a. översyn av tak och utbyte av en del takpannor, den allmänna belysningen i trapphus och källargångar ska bytas till ledarmatur, delar av tvättstugeutrustningen bör bytas ut och dagbrunnarna ska spolas.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Annika Eva Marie Björkegren Ränge
Ordförande

Sara Ahlman
Ledamot

Myriam Amira Pocentek
Ledamot

Sophia Diana Armfelt
Ledamot

Fredrik Larsson
Ledamot

Lena Wester
Ledamot

Kajsa Westberg
Suppleant, ersätter Moa Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

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 om 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