



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brandsoldaten



# 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten

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 2017 och 2065.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och garageplatser under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

#### Styrelsen

Christine Kjellman	Ordförande
Bo Nicklas Karlsson	Ledamot
Ulf Henric Tillström	Ledamot
Andris Gunars Zarins	Ledamot
Bo Arne Åhlman	Ledamot

Bo Lennart Danielsson	Suppleant
Lars Åke Erik Kjellman	Suppleant
Anna Karin Viola Åström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revision AB
---------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Malin Karlsson  
Hans Sjöberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. Poströstning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 54:5	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

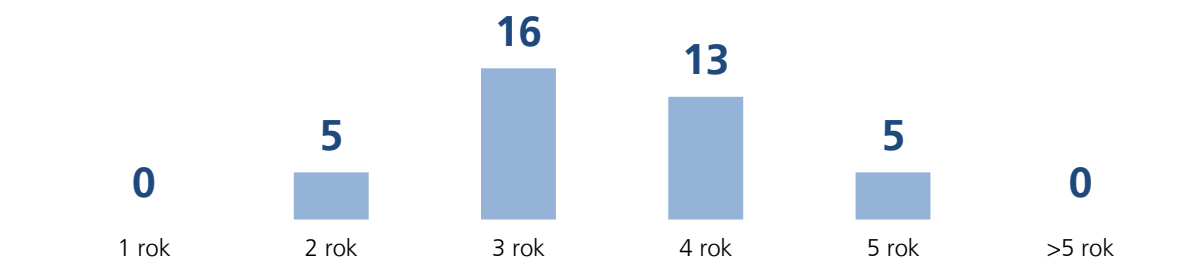
Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus. Under byggnaden finns garage. Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 m<sup>2</sup>, varav 3 650 m<sup>2</sup> utgör boyta och 31 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 34 garageplatser med nyttjanderätt i en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föreningslokal	31 m <sup>2</sup>	tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Gemensamhetsanläggningar

### Kommentar

I fastighetens byggnad finns en föreningslokal som huvudsakligen används till styrelse- och föreningsmöten samt till aktiviteter för bostadsrättshavarna.

I Fastigheten ingår två gemensamhetsanläggningar. En avseende innergård (vägar, gång- och cykelvägar, dagvattenledningar, belysning, grönytor, planteringar, lekplatser och grill), tillsammans med Brf Brandbilen och Brf Moltas och En avseende garage tillsammans med Brf Brandbilen. En förvaltare sköter den praktiska driften av gemensamhetsanläggningarna.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och förbättringsunderhåll i fastighetens allmänutrymmen, entréportar och hissar	2020	Utfört 2020
Målning av stålpelare vid garage	2019	Utfört i samband 5-årsbesiktning
OVK	2019	Utfört 2019-06-03
Planerat underhåll	År	
Målning och förbättringsunderhåll i fastighetens allmänutrymmen, entréportar och hissar	2021	
Rengöring och justering av ventilation	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB
Företagsförsäkring inkl kollektivt bostadsrättstillägg	Folksam tillsvidare
Revision	BOREV revisionsbyrå AB
Sophantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och värmeförbrukning	Vattenfall AB Försäljning
Individuell el och vattenförbrukning	Ngenic Sverige AB Uppsala
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Jouravtal hissar	Kone AB
Bredband Triple Play	TeliaSonera Sverige AB
Totalentreprenadkontrakt	Peab Bostad AB
Nyckeladministration	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Föreningsmedlemskap	Bostadsrätterna
Entrémattor	Caleo tills vidare
Garageport Crawford 521 eldriven	ASSA ABLOY Entrance Systems Sweden AB
Fastighetsjour	Relita Industri & Skadeservice AB
Lokalstädning	Clean Partner i Stockholm AB

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har 4 laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

## Övrig information

**DET ÄR DAGS FÖR** föreningens årsstämma som planeras vecka 22 2022

Vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

Redovisningen beskriver en liten och ung förening (8 år) med god ekonomi. Vi tycker att det är en imponerande läsning.

**STADGARNNA LIGGER** till grund för varför vi har en förening och hur den skall fungera. Styrelsen har skapat några dokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden skall hanteras. **se vår hemsida [www.brandsoldaten.bostadsrattarna.se](http://www.brandsoldaten.bostadsrattarna.se)**

Den löpandeekonomiska och administrativa förvaltningen har styrelsen delegerat till SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som på ett professionellt sätt sköter detta. Varje år träffas styrelsen och SBC för att stämma av rutiner, rådande regler och hur samarbetet fungerar.

**PARKERINGSPLATSER.** I fastighetens underjordiska byggnad finns det garage med 34 parkeringsplatser som kan hyras av bostadsrättsföreningens medlemmar. Föreningen tillämpar ett kösystem som innebär att medlemmar i Brf Brandsoldaten har företräde till parkeringsplatserna och att de lägenheter som inte har någon parkeringsplats, men önskar en sådan, får förtur före de lägenheter som står i kö för att få en andra parkeringsplats.

**INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING (IMD)** för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras till bostadsrättshavarna fyra (4) gånger per år, kvartalsvis i samband med månadsavgifterna.

I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytande försöker vi bjuda till aktiviteter som främjar detta. Medlemmarna kan grilla tillsammans i vår gemensamma innergård och vid juletid anordnar vi glöggmingel. Detta för att ge chans till att umgås och till att prata om föreningens verksamhet.

**TILLSAMMANS HAR** vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende, och de vinster vi gör genom att vara ansvarsfulla går tillbaka till oss medlemmar.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja styrelse som under kommande året skall företräda bostadsrättshavarna.

Det är vi medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten som har gemensamt ansvar när det gäller föreningens skötsel till exempel STÄDNING, EKONOMI, UNDERHÅLL, TRIVSEL.

Vi väddar till er alla, att tänka på att hålla **rent i entréer** så att vi slipper ökade kostnader och därav ökade årsavgifter. Till exempel stenar och grus som följer med in i entré - portarna kan fastna i hissarna och därmed förorsaka stopp och vi måste tillkalla extra hisservice. Tänk också på att följa reglerna i soprummet, **tillsluta påsar så att inget rinner ut, vika ihop pappersförpackningar och wellpapp.**

Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

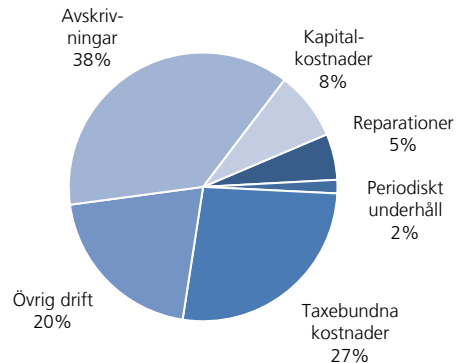
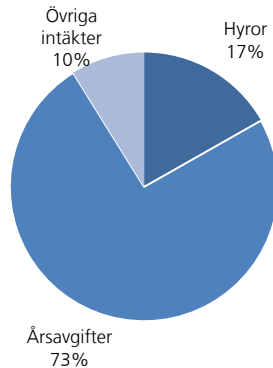
**VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN!**

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>724 272</b>	<b>546 345</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 924 003	2 894 331
Finansiella intäkter	0	31
	<b>2 924 003</b>	<b>2 894 362</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 466 190	1 227 920
Finansiella kostnader	223 763	229 655
Ökning av materiella anläggningstillgångar	360 387	0
Ökning av kortfristiga fordringar	74 815	57 579
Minskning av långfristiga skulder	900 000	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 091	1 280
	<b>3 027 246</b>	<b>2 716 434</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>621 029</b>	<b>724 272</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-103 243</b>	<b>177 927</b>

\*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2020 har Världen drabbats av en Pandemi Covid-19 som har begränsat olika aktiviteter på grund av rädsla för smittspridning. Styrelsemöten och gemensamhetsanläggningsmöten har minimerats och digitala möten har brukats. Föreningsstämman genomfördes 2020-06-22, 2021-06-03 med hjälp av poströstning och 100% röster inkom. På grund av rådande smittspridning under 2021/2022 föreslår regeringen att återinföra den tillfälliga stämmolagen den 1 mars 2022.

**Gemensamhetsanläggning Garage.** Brandsoldaten och Brandbilen är 50/50 ägare till garaget. Eftersom garaget inte har något eget abonnemang eller anläggning har det installerats undermätare som skall visa förbrukning av **el- och fjärrvärme**, så att kostnader debiteras respektive ägare korrekt. Mätare för elförbrukning finns installerad hos Brandbilen och mätare för fjärrvärme finns installerad hos Brandsoldaten. Rekommenderad effektavgift för fjärrvärme är svår att beräkna själv eftersom den blir ett tillägg på Brandsoldatens totala fjärrvärmeförbrukning. Fakturan från Vattenfall avseende fjärrvärmeförbrukningen innehåller 60% fjärrvärmeförbrukning och 40% rekommenderad effektavgift varför det är viktigt att den rekommenderade effektavgiften fördelas rättvisande, och därför måste föreningarna förhandla efter bästa förmåga.

**Parkeringsplatser.** Under 2019 har det installerats åtta (8) ladd - stolpar för elbilar som utnyttjas 50/50 av respektive ägare.

**Samarbetsavtal.** Det samarbetsavtal som utformats och presenterats av Brandsoldaten under 2019 mellan Brandbilen och Brandsoldaten har inte genomförts under 2021. Arbetet med avtalet kommer att fortsätta. Syftet med avtalet är att ge ett ramverk för hur samarbetet angående gemensamhetsanläggningen garage GA23 skall utformas och vilka regler som ska gälla. Avtalet är baserat på Lantmäteriets Anläggningsförrättning med ärendenummer C 127240, Akt - bilaga BE2 AKT 0380 - 2018/270 av 2016-04-12, Bilaga 1. Avtalets mål är på bästa sätt verka för både Brandsoldatens och Brandbilens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående bostadsrättsföreningar, där olika frågor ska behandlas som - **markbesiktning, grindar innergård, trivselregler, lekplats, grill, fjärrvärme garage, laddning elbil, kostnadsfördelning, ladd - stolpar garage, samarbetsavtal mm.** har endast haft ett (1) möte under året, utomhus.

**Grindar innergård.** Under året har Brandsoldaten inhämtat offerter på grindar och låssystem till innergården som bostadsföreningarna Brandbilen och Moltas avböjde att investera i varför investering uteblir tills vidare.

**Markbesiktning** har genomförts tillsammans med vår fastighetsskötare UBC. På grund av Covid-19 har beslut om åtgärder bordlagts till 2022.

**Ventilation.** Under året har en hållbar och effektiv analys genomförts av fastighetens ventilation. Denna analys pågår och skall slutföras under 2022.

**Solcellsprojektet** som påbörjades under 2020 har genomförts under 2021 och kommer att tas i drift i januari 2022. Kontrollbesiktning av installationen har genomförts av en oberoende auktoriserande expert i januari 2022.

**Fjärrkontroller** till garageporten har registrerats individuellt av Assa Abloy. Detta för att kunna spärra borttappade fjärrkontroller att användas av obehöriga personer.

**Hemsida.** Föreningens hemsida har uppgraderats och förbättrats under 2022. - <https://www.brandsoldaten.bostadsratterna.se>

**Cykelrum** har inventerats under 2021 och effektivisering kommer att analyseras under 2022.

**Underhållsplan.** Styrelsen uppdaterar och följer upp underhållsplanen årligen.

**Två-årsbesiktning/Fem-årsbesiktning.** Alla garantiarbeten i fastigheten och lägenheterna har slutförts av Peab Bostad AB.

**Hissavtal.** Serviceavtal med Kone AB upphörde 2019-01-31 och nytt 3-årigt avtal har träffats som gäller till och med 2021-12-31 därefter förlängs avtalet ett år i taget om ingen uppsägning sker.

**Moms IMD (Individuell mätning och debitering av el/vv/kv).** HFD Högsta Förvaltningsdomstolen har beslutat 2019-12-03 om moms på IMD. Enligt Skatteverket ska moms på IMD redovisas från och med 9 februari 2018. På aviernas månadsavgifterna kommer medlemmarna se hur mycket moms som föreningen debiterar. Eftersom priset idag, på IMD, inkluderar moms hos Brf Brandsoldaten blir det ingen prisändring.

**Uppsala Vatten har ändrat priset på kallvatten under 2021.** Det nya priset består av fast avgift per lägenhet och rörliga avgifter för förbrukningen per kbm. En prisökning 8% på den fasta avgiften och 6% på den rörliga avgiften.

**Övernattningsrum.** Styrelsen har under 2020 iordningsställt övernattningsrum för medlemmarnas gäster men på grund av Covid-19 har det inte blivit något uthyrt. Återkommer med mer information under 2022 beroende på hur Covid-19 utvecklas.

**Budget för 2022** har upprättats och godkänts av styrelsen.

**Årliga glöggminglet** under december har genomförts 2021-12-08 med en buffé hos Scandic Uplandia Uppsala.

**Lån SHB.**(11.955.000 kr Lån) ränta 0,79% t.o.m. 2022-12-01. (10.104.061 kr) amortering/år 1.200.000 kr) ränta 0,87% (3) år t.o.m. 2023-03-01. Lån (6.555.000 kr) ränta 0,70% i fem (5) år t.o.m. 2026-01-30.

Styrelsen håller aktivt kontakt med bank/media om information gällande räntevillkor.

Föreningen har till och med 2021 amorterat 8 535 939 kr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	585	585	585	585
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	16
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 593	7 839	8 168	8 497
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	50	76	76
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	48	67	75
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	24	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	61	62	66	118
Soliditet (%)	83	83	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	214	417	254	136
Nettoomsättning (tkr)	2 899	2 870	2 884	2 889

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 650 m<sup>2</sup> bostäder och 31 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	98 550 000	0	0	98 550 000
Upplåtelseavgifter	39 052 000	0	0	39 052 000
Fond för yttre underhåll	1 001 709	109 500	0	892 209
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>138 603 709</b>	<b>109 500</b>	<b>0</b>	<b>138 494 209</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 409	-109 500	417 115	-316 024
Årets resultat	214 378	214 378	-417 115	417 115
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>205 969</b>	<b>104 878</b>	<b>0</b>	<b>101 091</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>138 809 678</b>	<b>214 378</b>	<b>0</b>	<b>138 595 300</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	214 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	101 091
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-109 500</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>205 969</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

**att i ny räkning överförs**

43 198

**249 169**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 899 352	2 869 643
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 651	24 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 924 003</b>	<b>2 894 331</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 271 671	-1 037 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 132	-109 999
Personalkostnader	Not 6	-82 386	-80 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 019 672	-1 019 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 485 861</b>	<b>-2 247 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>438 142</b>	<b>646 739</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 763	-229 655
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 763</b>	<b>-229 624</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>214 378</b>	<b>417 115</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>214 378</b>	<b>417 115</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	165 861 159	166 880 831
Pågående byggnation	Not 9	360 387	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 221 546</b>	<b>166 880 831</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>166 221 546</b>	<b>166 880 831</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 106
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	704 621	725 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 590	57 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 211</b>	<b>786 639</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>758 211</b>	<b>786 639</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 979 758</b>	<b>167 667 470</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 001 709	892 209
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 603 709</b>	<b>138 494 209</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 409	-316 024
Årets resultat		214 378	417 115
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>205 969</b>	<b>101 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>138 809 678</b>	<b>138 595 300</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 459 061	22 059 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 459 061</b>	<b>22 059 061</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 255 000	6 555 000
Leverantörsskulder		118 134	117 411
Skatteskulder		10 100	10 100
Övriga skulder		32 378	38 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 406	292 142
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 711 018</b>	<b>7 013 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 979 758</b>	<b>167 667 470</b>

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250
Hyror garage moms	47 500	41 100
Hyror garage	434 800	440 450
Vattenintäkter	64 068	45 981
Kallvattenintäkter	24 580	26 359
Varmvattenintäkter	55 851	58 082
Elintäkter	-757	62 413
Elintäkter moms	137 991	59 927
Öresutjämning	70	80
	<b>2 899 352</b>	<b>2 869 643</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	4 106
Övriga intäkter	24 651	20 582
	<b>24 651</b>	<b>24 688</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	83 124	82 470
	Fastighetsskötsel beställning	1 657	605
	Snöröjning/sandning	0	1 881
	Städning entreprenad	67 526	62 386
	Städning enligt beställning	1 834	10 525
	Mattvätt/Hyrmattor	24 372	24 372
	Hissbesiktning	5 214	5 033
	Gemensamma utrymmen	0	1 363
	Sophantering	3 223	0
	Gård	26 989	25 021
	Serviceavtal	46 980	46 980
	Förbrukningsmateriel	10 242	11 960
		<b>271 161</b>	<b>272 596</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	7 800	10 719
	Lokaler	0	18 822
	Källare	0	703
	Entré/trapphus	0	5 407
	Lås	18 647	6 606
	VVS	13 400	9 601
	Värmeanläggning/undercentral	23 864	0
	Ventilation	1 850	32 650
	Elinstallationer	0	2 807
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 481	14 721
	Hiss	2 134	0
	Garage/parkering	66 477	64 728
	Skador/klotter/skadegörelse	10 280	456
		<b>149 933</b>	<b>167 220</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	43 198	0
		<b>43 198</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	320 120	183 809
	Värme	247 325	175 324
	Vatten	113 342	95 008
	Sophämtning/renhållning	43 294	48 966
		<b>724 081</b>	<b>503 107</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 905	26 576
	Bredband	104 760	104 124
	Övriga fastighetskostnader	-54 416	-41 036
		<b>78 248</b>	<b>89 664</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>5 050</b>	<b>5 050</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 271 671</b>	<b>1 037 637</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	938	1 838
	Tele- och datakommunikation	10 085	8 161
	Juridiska åtgärder	0	3 071
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 438	11 813
	Föreningskostnader	20 159	1 711
	Styrelseomkostnader	0	202
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 355
	Förvaltningsarvode	52 964	51 860
	Förvaltningsarvoden övriga	0	388
	Administration	7 322	9 834
	Korttidsinventarier	2 797	11 386
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 380
		<b>112 132</b>	<b>109 999</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	71 434	71 017
	Kostnadsersättningar	0	925
	Sociala kostnader	10 952	8 342
		<b>82 386</b>	<b>80 284</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 019 672	1 019 672
		<b>1 019 672</b>	<b>1 019 672</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	173 852 000	173 852 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 852 000</b>	<b>173 852 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 971 169	-5 951 498
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 019 672	-1 019 672
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 990 841</b>	<b>-6 971 169</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>165 861 159</b>	<b>166 880 831</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	51 000 000	51 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 402 000	71 402 000
	Taxeringsvärde mark	31 103 000	31 103 000
		<b>102 505 000</b>	<b>102 505 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	505 000	505 000
		<b>102 505 000</b>	<b>102 505 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Solceller	360 387	0
		<b>360 387</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	5 097	1 011
	Momsavräkning	78 495	0
	Klientmedel hos SBC	621 029	724 272
		<b>704 621</b>	<b>725 283</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Upplupen intäkt	51 760	57 250
	Förutbetalda kostnader	1 830	0
		<b>53 590</b>	<b>57 250</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	892 209	782 709
	Reservering enligt stadgar	109 500	109 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 001 709</b>	<b>892 209</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,790 %	11 055 000	11 055 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,700 %	6 555 000	6 555 000	2026-01-30
	Handelsbanken	0,870 %	10 104 061	11 004 061	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 714 061</b>	<b>28 614 061</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 255 000	-6 555 000	
			<b>15 459 061</b>	<b>22 059 061</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 714 061 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.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 250 000	36 250 000
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	22 251	21 465
	Avgifter och hyror	273 155	270 677
		<b>295 406</b>	<b>292 142</b>

## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

**Pandemilag.** En tillfällig lag om särskilda begränsningar för att förhindra spridning av sjukdomen Covid-19 som Regeringen tagit beslut om. Lagen träder i kraft 2021-01-10 till och med 2021-09-30. Detta kommer att begränsa olika aktiviteter för föreningen 2021-2022.

**Samarbetsavtal** som Brandsoldaten utformat utkast till mellan Brandsoldaten och Brandbilen avseende gemensamhetsanläggningen garage GA23 skall utredas och behandlas under 2022.

**Rekommenderad effektagift för fjärrvärme.** Brandsoldaten och Brandbilen kommer under 2022, att gemensamt arbeta för, att bli överens om kostnadsfördelningen för rekommenderad effektagift avseende förbrukning av fjärrvärme i garaget. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

**Cykelrum** kommer analyseras och effektiviseras under 2022.

**Garageport.** Planerad service kommer att utföras vecka 6 2022 av Assa Abloy.

**Solcellsprojektet** som påbörjades under 2020 har tagits i drift 2022-01-11.

**Brandsäkerhetsbesiktning** kommer att utföras under 2022.

**EL/VV/KV.** Med anledning av kraftigt stigande spotpriser på el under 2021... och ökade priser på fjärrvärme och kallvatten har styrelsen beslutat att höja priserna, ut till medlemmarna, för deras individuella förbrukning fr.o.m. 2022-01-01.

**Uppsala Vatten avfall** har höjt priset fr.o.m. 2022-01-01 med 35%.

**Obehöriga personer.** Under 2020 besökte Brandsoldaten tillsammans med AB Byggsbeslag Lås & Säkerhet i Uppsala en anläggning som installerat kameror för att undvika att obehöriga personer kommer in i fastigheten och garaget för att övernatta och förstöra. Detta arbete skall analyseras och utvecklas under 2022.

**Låneöverläggning.** Lån 11 955 000 kr med ränta 0,79% skall omsättas 2022-12-01.

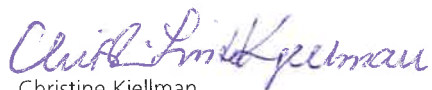
Föreningen planerar att amortera 900 000 kr under 2022 så att vi får minskade räntekostnader.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala den 29 / 4 2022



Christine Kjellman  
Ordförande



Bo Nicklas Karlsson  
Ledamot



Ulf Henric Tillström  
Ledamot



Andris Gunars Zarins  
Ledamot



Bo Arne Åhlman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten, org.nr 769614-2004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten för räkenskapsåret 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.

### 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 9 maj 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 135 250	2 135 250	2 135 250
Hyor garage moms	54 000	47 500	45 000
Hyor garage	440 400	434 800	432 000
Vattenintäkter	65 052	64 068	61 308
Kallvattenintäkter	26 746	24 580	27 333
Varmvattenintäkter	67 007	55 851	65 905
Elintäkter	0	-757	0
Elintäkter moms	160 255	137 991	128 359
Elintäkter rörliga	4 163	0	2 640
Gemensamhetslokal	1 000	0	1 000
Öresutjämning	74	70	74
Övriga intäkter	19 061	24 651	19 061
	<b>2 973 008</b>	<b>2 924 003</b>	<b>2 917 930</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-84 400	-83 124	-84 264
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-1 657	-3 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-69 792	-67 526	-69 120
Städning enligt beställning	-6 000	-1 834	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-24 860	-24 372	-24 860
Hissbesiktning	-5 500	-5 214	-5 170
Gemensamma utrymmen	-1 500	0	-1 500
Sophantering	-3 300	-3 223	-3 000
Gård	-33 210	-26 989	-32 696
Serviceavtal	-47 880	-46 980	-47 380
Förbrukningsmateriel	-6 900	-10 242	-46 400
	<b>-289 342</b>	<b>-271 161</b>	<b>-326 390</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	-7 800	-76 000
Lokaler	-3 000	0	-3 000
Entré/trapphus	-8 000	0	-6 000
Lås	-7 106	-18 647	-7 106
VVS	-6 000	-13 400	-6 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 864	0
Ventilation	-100 000	-1 850	-60 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 481	0
Hiss	-6 000	-2 134	-6 000
Garage/parkering	-87 633	-66 477	-49 597
Skador/klotter/skadegörelse	-8 000	-10 280	-10 000
	<b>-275 739</b>	<b>-149 933</b>	<b>-223 703</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-43 198	0
	<b>0</b>	<b>-43 198</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-314 274	-320 120	-239 889
Värme	-252 202	-247 325	-251 097
Vatten	-114 759	-113 342	-94 775
Sophämtning/renhållning	-59 610	-43 294	-49 414
	<b>-740 845</b>	<b>-724 081</b>	<b>-635 175</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-28 000	-27 905	-25 072
Bredband	-104 760	-104 760	-104 760
Övriga fastighetskostnader	64 544	54 416	0
	<b>-68 216</b>	<b>-78 248</b>	<b>-129 832</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-5 050	-5 050	-5 050
	<b>-5 050</b>	<b>-5 050</b>	<b>-5 050</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-938	-3 000
Tele- och datakommunikation	-6 484	-10 085	-6 484
Juridiska åtgärder	-7 000	0	-7 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 700	-12 438	-12 050
Föreningskostnader	-21 000	-20 159	-21 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-54 100	-52 964	-52 690
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	-1 000
Administration	-15 820	-7 322	-16 920
Korttidsinventarier	-10 000	-2 797	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 480	-5 430	-5 380
	<b>-139 584</b>	<b>-112 132</b>	<b>-138 524</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-72 474	-71 434	-71 434
Bilersättning skattefri	0	0	-925
Arbetsgivaravgifter	-11 829	-10 952	-9 387
	<b>-84 303</b>	<b>-82 386</b>	<b>-81 746</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 019 672	-1 019 672	-1 019 672
	<b>-1 019 672</b>	<b>-1 019 672</b>	<b>-1 019 672</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 622 751</b>	<b>-2 485 861</b>	<b>-2 560 092</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>350 257</b>	<b>438 142</b>	<b>357 838</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-219 026	-223 581	-217 717
Räntekostnader skattekonto	0	-130	0
Övriga räntekostnader	0	-52	0
	<b>-219 026</b>	<b>-223 763</b>	<b>-217 717</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>131 231</b>	<b>214 378</b>	<b>140 121</b>

# 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](http://www.sbc.se)