



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brandstationen Härnevi



# 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 Brandstationen Härnevi

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se länenoten.
- 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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

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

#### Styrelsen

Simon Möller	Ordförande
Christer Norberg	Ledamot
Mikael Rengius	Ledamot
Linda Verngren	Ledamot

Klara Carp	Suppleant
Göran Strandberg	Suppleant
Daniel Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jonas Helleklint	Ordinarie Extern	Mazars
------------------	------------------	--------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härnevi 1:17	2018	Upplands-Bro

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa ID.

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

Uppvärmning sker via bergvärme (vattenburen, radiatorer).

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus.

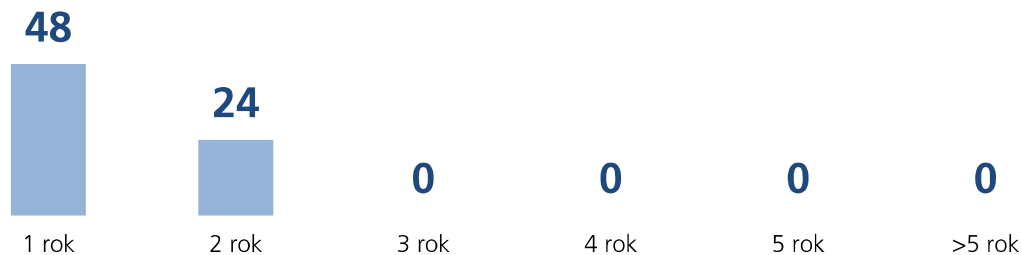
Värdeåret är 2018.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 541 m<sup>2</sup>, varav 2 541 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

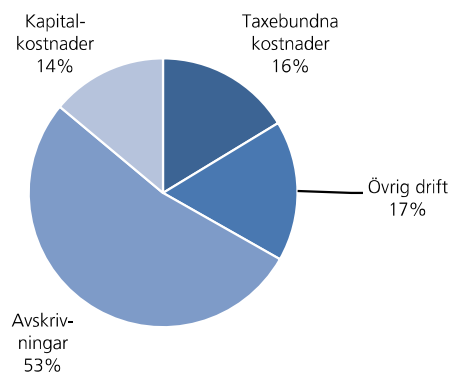
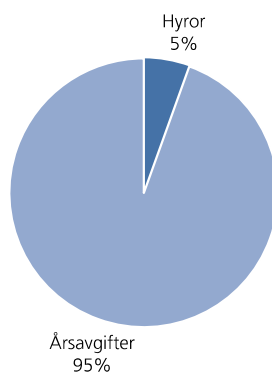
Avtal	Leverantör
EON	EI
Upplands Bro kommun	VA
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Fastighetsförvaltning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>717 891</b>	<b>514 390</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 801 596	1 875 798
Finansiella intäkter	95	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 827	26 491
Ökning av kortfristiga skulder	109 739	20 737
	<b>1 915 258</b>	<b>1 923 026</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 068 821	1 120 354
Finansiella kostnader	442 855	499 163
Minskning av långfristiga skulder	91 674	100 008
	<b>1 603 350</b>	<b>1 719 525</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 029 798</b>	<b>717 891</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>311 907</b>	<b>203 501</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	667	668	667	61
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 788	11 825	11 864	12 267
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	124	15	14
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	55	89	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	174	196	241	569
Soliditet (%)	70	71	71	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 387	-1 420	-1 654	-1 494
Nettoomsättning (tkr)	1 793	1 875	1 697	154

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 541 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	88 935 000	0	0	88 935 000
Upplåtelseavgifter	17 510 000	0	0	17 510 000
Fond för yttre underhåll	427 200	106 800	0	320 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 872 200</b>	<b>106 800</b>	<b>0</b>	<b>106 765 400</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-33 970 397	-106 800	-1 420 435	-32 443 162
Årets resultat	-1 386 701	-1 386 701	1 420 435	-1 420 435
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-35 357 097</b>	<b>-1 493 501</b>	<b>0</b>	<b>-33 863 597</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>71 515 103</b>	<b>-1 386 701</b>	<b>0</b>	<b>72 901 803</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 386 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 863 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-35 357 097</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-35 357 097**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 792 557	1 874 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 039	895
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 801 596</b>	<b>1 875 798</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-672 635	-753 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 256	-366 659
Personalkostnader	Not 6	-86 931	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 676 716	-1 676 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 745 537</b>	<b>-2 797 070</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-943 941**      **-921 272**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 855	-499 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-442 760</b>	<b>-499 163</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 386 701**      **-1 420 435**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 386 701**      **-1 420 435**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	100 811 411
		102 488 127
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>100 811 411</b>	<b>102 488 127</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 811 411</b>	<b>102 488 127</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	33 845	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 029 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	39 632
		77 304
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 103 275</b>	<b>795 195</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 103 275</b>	<b>795 195</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 914 686</b>	<b>103 283 322</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		106 445 000	106 445 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	427 200	320 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 872 200</b>	<b>106 765 400</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-33 970 397	-32 443 162
Årets resultat		-1 386 701	-1 420 435
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-35 357 097</b>	<b>-33 863 597</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>71 515 103</b>	<b>72 901 803</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 945 956	19 958 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 945 956</b>	<b>19 958 584</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 008 588	10 087 634
Leverantörsskulder		133 489	177 913
Övriga skulder		260	1 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	311 291	155 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 453 628</b>	<b>10 422 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 914 686</b>	<b>103 283 322</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	40 år	40 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	1 694 170	1 696 337
Hyror parkering	98 520	178 695
Öresutjämnning	-133	-129
	<b>1 792 557</b>	<b>1 874 903</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	893
Övriga intäkter	9 039	2
	<b>9 039</b>	<b>895</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 001	422
	Fastighetskötsel gård beställning	0	3 500
	Mattvätt/Hymattor	25 595	24 000
	Hissbesiktning	3 864	0
	Gemensamma utrymmen	8 274	0
	Gård	2 200	5 734
	Förbrukningsmateriel	4 640	20 438
	Brandskydd	0	4 875
		<b>46 575</b>	<b>58 969</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	5 860
	Lås	8 104	1 653
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 018
	Elinstallationer	2 693	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 141	0
	Hiss	-8 738	8 738
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 156
		<b>13 200</b>	<b>26 425</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	281 534	315 223
	Vatten	125 911	139 522
	Sophämtning/renhållning	111 830	121 895
		<b>519 275</b>	<b>576 640</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 390	40 168
	Markhyra/vägavgift/avgäld	42 841	42 293
	Bredband	8 354	9 200
		<b>93 585</b>	<b>91 661</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>672 635</b>	<b>753 695</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 126	2 756
	Tele- och datakommunikation	2 522	1 288
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Inkassering avgift/hyra	926	1 800
	Hyresförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	17 500
	Föreningskostnader	0	600
	Fritids- och trivselkostnader	0	597
	Förvaltningsarvode	277 204	271 416
	Förvaltningsarvoden övriga	3 731	0
	Administration	3 746	8 102
	Konsultarvode	0	59 160
		<b>309 256</b>	<b>366 659</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	68 478	0
	Sociala kostnader	18 453	0
		<b>86 931</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	311 312	311 312
	Yttertak K3	74 343	74 343
	Fasader/balkonger K3	92 929	92 929
	Fönster/dörrar och portar K3	127 777	127 777
	Stomkomplettering förening K3	148 686	148 686
	Stomkomplettering medlem K3	278 787	278 787
	Stamledningar VA K3	92 929	92 929
	Värmesystem K3	130 100	130 100
	Luftbehandlingssystem K3	123 781	123 781
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	157 979	157 979
	Hissar K3	26 578	26 578
	Sekundärbyggnader K3	18 586	18 586
	Utemiljö allmänt K3	92 929	92 929
		<b>1 676 716</b>	<b>1 676 716</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	105 841 558	105 841 558
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 841 558</b>	<b>105 841 558</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 353 431	-1 676 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676 716	-1 676 716
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 030 147</b>	<b>-3 353 431</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 811 411</b>	<b>102 488 127</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 200 000	48 200 000
		<b>48 200 000</b>	<b>48 200 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Klientmedel hos SBC	555 703	717 891	
	Räntekonto hos SBC	474 095	0	
		<b>1 029 798</b>	<b>717 891</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Försäkring	39 632	34 463	
	Markhyra	0	42 841	
		<b>39 632</b>	<b>77 304</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början	320 400	213 600	
	Reservering enligt stadgar	106 800	106 800	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>427 200</b>	<b>320 400</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	1,920 %	9 979 292	10 012 628
	SEB	0,820 %	9 987 626	10 020 962
	SEB	1,620 %	9 987 626	10 012 628
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 954 544</b>	<b>30 046 218</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 008 588	-10 087 634
			<b>9 945 956</b>	<b>19 958 584</b>
<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	30 237 900	30 237 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 454 504 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>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	71 228	17 738
	Arvoden	68 478	0
	Sociala avgifter	18 453	0
	Ränta	45 596	7 403
	Avgifter och hyror	156 370	130 635
	SEB	- 48 834	0
		<b>311 291</b>	<b>155 776</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Upplands-Bro den / 2022

Simon Möller  
Ordförande

Christer Norberg  
Ledamot

Mikael Rengius  
Ledamot

Linda Verngren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandstationen Härnevi  
Org. nr 769633-3124

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandstationen Härnevi för år 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 på 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 revisionsssed 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brandstationen Härnevi för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Brandstationen Härnevi 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.

### Revisorans 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, viktiga 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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