



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

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 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.

- 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 att höjas.

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 2021-04-26 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
Clara Carp	Ledamot
Mikael Rengius	Ledamot
Erik Göran Strandberg	Ledamot
Linda Emelie Gunnarsdotter	Ledamot
Verngren	

Diana Elisabeth Olsson	Suppleant
Vaidrius Smilinskas	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

### 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.

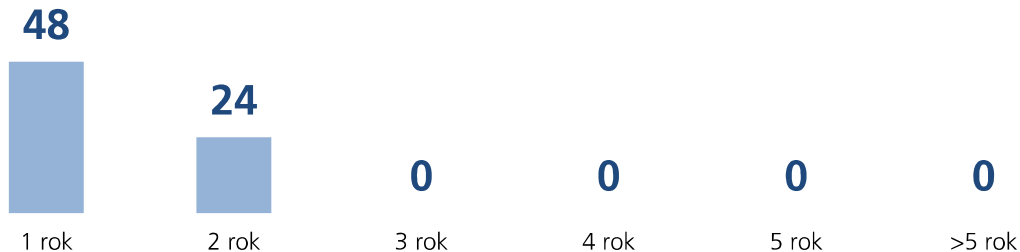
Värdeåret är 2018.

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

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El	EON
VA	Upplands-Bro kommun
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Bergvärme	EVEPE AB

## Föreningens ekonomi

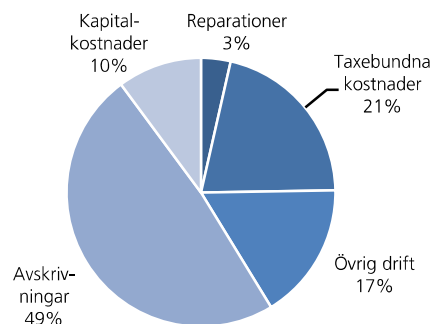
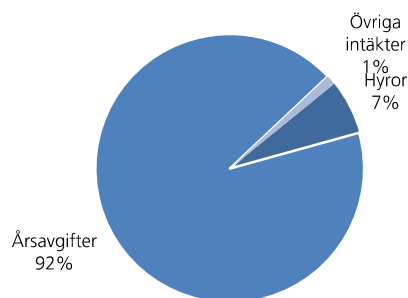
Föreningens ekonomi är i gott skick, dock har vi märkt av ökade kostnader framför allt i form av högre elpriser. Då föreningen värms upp av bergvärme så är detta en betydande andel av våra utgifter. Under 2022 sattes två av föreningens tre lån om så alla förfaller nu 2024-02-28.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 029 798</b>	<b>717 891</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 833 196	1 801 596
Finansiella intäkter	3 111	95
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 827
Ökning av kortfristiga skulder	17 923	109 739
	<b>1 854 229</b>	<b>1 915 258</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 424 597	1 068 821
Finansiella kostnader	350 096	442 855
Ökning av kortfristiga fordringar	61 270	0
Minskning av långfristiga skulder	108 342	91 674
	<b>1 944 305</b>	<b>1 603 350</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>939 723</b>	<b>1 029 798</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-90 076</b>	<b>311 907</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 1 519 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren gick en av fläktmotorerna upp på taket sönder efter att den av någon anledning gått på maximal kraft för länge. Efter detta har vi även inspekterat rökluckorna och säkerställt att de fungerar som de ska.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	667	668	667
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 746	11 788	11 825	11 864
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	155	111	124	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	50	55	89
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	138	174	196	241
Soliditet (%)	70	70	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 615	-1 387	-1 420	-1 654
Nettoomsättning (tkr)	1 833	1 793	1 875	1 697

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	534 000	106 800	0	427 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 979 000</b>	<b>106 800</b>	<b>0</b>	<b>106 872 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-35 463 897	-106 800	-1 386 701	-33 970 397
Årets resultat	-1 615 102	-1 615 102	1 386 701	-1 386 701
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-37 078 999</b>	<b>-1 721 902</b>	<b>0</b>	<b>-35 357 097</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>69 900 001</b>	<b>-1 615 102</b>	<b>0</b>	<b>71 515 103</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 615 102
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 357 097
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-37 078 999</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-37 078 999**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 832 928	1 792 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	268	9 039
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 833 196</b>	<b>1 801 596</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-982 281	-672 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 385	-309 256
Personalkostnader	Not 6	-86 931	-86 931
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 676 716	-1 676 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 101 313</b>	<b>-2 745 537</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 268 117</b>	<b>-943 941</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 111	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 096	-442 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 985</b>	<b>-442 760</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 615 102</b>	<b>-1 386 701</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 615 102</b>	<b>-1 386 701</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	99 134 695
		100 811 411
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>99 134 695</b>	<b>100 811 411</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>99 134 695</b>	<b>100 811 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	47 272	33 845
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	939 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	87 475
		39 632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 074 470</b>	<b>1 103 275</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 074 470</b>	<b>1 103 275</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>100 209 165</b>	<b>101 914 686</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		106 445 000	106 445 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	534 000	427 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 979 000</b>	<b>106 872 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-35 463 897	-33 970 397
Årets resultat		-1 615 102	-1 386 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-37 078 999</b>	<b>-35 357 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 900 001</b>	<b>71 515 103</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 739 485	9 945 956
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 739 485</b>	<b>9 945 956</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	106 717	20 008 588
Leverantörsskulder		93 856	133 489
Övriga skulder		38 993	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	330 113	311 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>569 679</b>	<b>20 453 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>100 209 165</b>	<b>101 914 686</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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 692 558	1 694 170
Hyror parkering	119 020	98 520
Hyror garage	705	0
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Öresutjämning	-124	-133
	<b>1 832 928</b>	<b>1 792 557</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga intäkter	268	9 039
		<b>268</b>	<b>9 039</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	4 112	2 001
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 550	0
	Städning entreprenad	11 688	0
	Mattvätt/Hyrmattor	24 420	25 595
	Hissbesiktning	0	3 864
	Gemensamma utrymmen	0	8 274
	Gård	1 136	2 200
	Förbrukningsmateriel	3 110	4 640
	Störningsjour och larm	5 565	0
	Brandskydd	9 150	0
	Fordon	175	0
		<b>78 906</b>	<b>46 575</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	9 994	8 104
	VVS	2 783	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 646	0
	Ventilation	75 574	0
	Elinstallationer	2 816	2 693
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 169	11 141
	Hiss	11 135	-8 738
		<b>122 117</b>	<b>13 200</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	394 487	281 534
	Vatten	180 129	125 911
	Sophämtning/renhållning	156 851	111 830
		<b>731 467</b>	<b>519 275</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 102	42 390
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	42 841
	Bredband	1 689	8 354
		<b>49 791</b>	<b>93 585</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>982 281</b>	<b>672 635</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 876	1 126
	Tele- och datakommunikation	8 410	2 522
	Inkassering avgift/hyra	0	926
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	20 000
	Föreningskostnader	1 899	0
	Förvaltningsarvode	285 472	277 204
	Förvaltningsarvodena övriga	4 481	3 731
	Administration	30 747	3 746
		<b>355 385</b>	<b>309 256</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 478	68 478
	Sociala kostnader	18 453	18 453
		<b>86 931</b>	<b>86 931</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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. svagström 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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-5 030 147	-3 353 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676 716	-1 676 716
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 706 863</b>	<b>-5 030 147</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 134 695</b>	<b>100 811 411</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	8 200 000
		<b>61 600 000</b>	<b>48 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	61 600 000	48 200 000
		<b>61 600 000</b>	<b>48 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	628 516	555 703
	Räntekonto hos SBC	311 206	474 095
		<b>939 723</b>	<b>1 029 798</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	42 351	39 632
	Markhyra	45 124	0
		<b>87 475</b>	<b>39 632</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	427 200	320 400
	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>534 000</b>	<b>427 200</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	1,920 %	9 945 956	9 979 292	2024-02-28
SEB	0,080 %	9 954 290	9 987 626	2024-02-28
SEB	1,320 %	9 945 956	9 987 626	2024-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 846 202</b>	<b>29 954 544</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-106 717	-20 008 588	
		<b>29 739 485</b>	<b>9 945 956</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 312 617 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 237 900	30 237 900

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	86 817	71 228
	Arvoden	68 478	68 478
	Sociala avgifter	18 453	18 453
	Ränta	2 099	45 596
	Avgifter och hyror	150 620	156 370
	SEB	0	-48 834
	Värmecentral	3 646	0
		<b>330 113</b>	<b>311 291</b>

### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Upplands-Bro den / 2023

Simon Möller  
Ordförande

Clara Carp  
Ledamot

Mikael Rengius  
Ledamot

Erik Göran Strandberg  
Ledamot

Linda Emelie Gunnarsdotter Verngren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Jonas Helleklint  
Extern 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 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 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 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 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 2022 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 revisionssed 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 överträdelse 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 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](http://www.sbc.se)