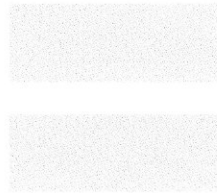


Årsredovisning 2021



Brf Besmansvägen 18-22

Org nr 769619-6463

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Besmansvägen 18-22, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-14.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2009-02-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skålpundet 1, Bromma i Stockholms kommun år 2009. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 20 301 450 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningens fastighet byggdes år 1942 och ombyggnation gjordes år 2003. Fastigheten består av 19 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 779 kvadratmeter. Marken innehas med tomträtt, markareal för tomträten uppgår till 965 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Föreningens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 400 000 kr, varav byggnadsvärdet 11 400 000 kr och markvärdet 8 000 000 kr. Värdeår är 2003.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

w

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 haft följande sammanställning:

Ledamöter:

Kurt Lindström ordförande

Nina Axnäs

Linnea Andersson

Danijela Siemssen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträdanden.

Revisor

Föreningen har utsett revisor Håkan Daniels.

Väsentliga händelser under året

Året har varit lite specifikt beroende på pandemin givetvis. Möten har genomförts fysiskt och digitalt.

Det som angavs i förra årsredovisningen avseende kompostering är nu genomfört och fungerar väl.

Radiatorventilbyte och utbyte av diverse ventiler i källaren har också genomförts. Inklusive värmesystemet och utbyte av radiatorventiler så har vi ett modernt och stabilt värmesystem som bör vara tillräckligt en bra tid framöver.

En ny OVK besiktning genomfördes i slutet på året. Vissa brister upptäcktes och kommer att åtgärdas vintern 2022. Det generella problemet är lufttillförseln i stora rummet i lägenheterna. Det kan lätt åtgärdas men beslut behöver tas om vi skall byta fönster/dörrar eller ej. Om inte byte sker så skall befintlig ventilation åtgärdas/förbättras.

Ovan nämnda fönsterbyte har uppskjutits på grund av pandemin. Alternativet att renovera befintliga fönster/dörrar har diskuterats. Inget definitivt beslut taget.

Installation av belysning på baksidan har installerats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årskiftet 22 (24) medlemmar. Under året har 5 (2) överlåtelse genomförts.



Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	704	690	675	701
Resultat efter finansiella poster	-268	-20	-265	-37
Soliditet (%)	85,34	85,14	84,79	78,72
Fastighetslån/kvm	3 723	3 851	3 979	5 392
Skuldränta (%)	1,07	1,06	1,39	1,10
Årsavgift/kvm	903	885	826	863

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Föreningens räntekostnader i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

↪

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 150 829	1 787 948	426 531	-2 135 179	-19 820	18 210 309
Disposition av föregående års resultat:			58 200	-78 020	19 820	0
Årets resultat					-268 217	-268 217
Belopp vid årets utgång	18 150 829	1 787 948	484 731	-2 213 199	-268 217	17 942 092

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 213 199
årets förlust	-268 217
	-2 481 416

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	58 200
nyttjande av yttre underhållsfond	-181 425
i ny räkning överföres	-2 358 191
	-2 481 416

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

↪

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	703 688	689 688
Övriga rörelseintäkter		6 855	13 338
Summa rörelseintäkter		710 543	703 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-647 656	-392 557
Övriga externa kostnader	4	-80 797	-79 195
Avskrivningar		-218 794	-218 794
Summa rörelsekostnader		-947 248	-690 546
Rörelseresultat		-236 705	12 480
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 512	-32 300
Summa finansiella poster		-31 512	-32 300
Resultat efter finansiella poster		-268 217	-19 820
Årets resultat		-268 217	-19 820

5)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	19 096 888	19 315 682
Summa materiella anläggningstillgångar		19 096 888	19 315 682
Summa anläggningstillgångar		19 096 888	19 315 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 934	31 045
Summa kortfristiga fordringar		29 934	31 067
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 898 230	2 041 431
Summa kassa och bank		1 898 230	2 041 431
Summa omsättningstillgångar		1 928 164	2 072 498
SUMMA TILLGÅNGAR		21 025 052	21 388 180

5)

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 150 829	18 150 829
Upplåtelseavgifter		1 787 948	1 787 948
Fond för yttre underhåll		484 731	426 531
Summa bundet eget kapital		20 423 508	20 365 308
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 213 199	-2 135 179
Årets resultat		-268 217	-19 820
Summa Ansamlad förlust		-2 481 416	-2 154 999
Summa eget kapital		17 942 092	18 210 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	2 900 000
Summa långfristiga skulder		0	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 900 000	100 000
Leverantörsskulder		5 255	4 794
Skatteskulder		54 872	53 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	122 833	119 763
Summa kortfristiga skulder		3 082 960	277 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 025 052	21 388 180

↪

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	703 688	689 688
	703 688	689 688

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Tekniskförvaltning	19 235	23 393
Trädgårdsskötsel	26 981	39 105
Trivselåtgärder	0	468
Städning	41 840	34 266
Reparation och underhåll	212 826	16 458
Fastighetsel	143 440	114 238
Vatten- och avlopp	28 715	22 961
Avfallshantering	38 898	38 095
Fastighetsförsäkring	20 996	18 460
Kabel-TV	5 286	5 269
Bredband	44 376	22 188
Tomträttsavgälder	56 700	56 700
Snöröjning/sandning	8 363	956
	647 656	392 557

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	27 721	27 151
Föreningsgemensamma kostnader	4 094	2 124
Revisionsarvode	18 250	17 250
Ekonomisk förvaltning	25 500	26 244
Bankkostnader	2 697	2 964
Övriga poster	2 535	3 462
	80 797	79 195



Not 5 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 879 391	21 879 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 879 391	21 879 391
Ingående avskrivningar	-2 563 709	-2 344 915
Årets avskrivningar	-218 794	-218 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 782 503	-2 563 709
Utgående redovisat värde	19 096 888	19 315 682

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträttsavgäld	14 175	14 175
Försäkring	3 308	4 455
Kabel-TV	1 357	1 321
Bredband	11 094	11 094
	29 934	31 045

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,02	2022-12-28	1 340 000	1 400 000
SEB	1,09	2022-01-28	1 560 000	1 600 000
			2 900 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 900 000	100 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 2 900 000 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	1 363	1 409
Revision	15 000	15 000
Elavgifter	39 709	30 412
Sophantering	2 767	1 938
Vatten- och avlopp	7 542	6 284
Förutbetalda avgifter och hyror	56 452	64 720
	122 833	119 763



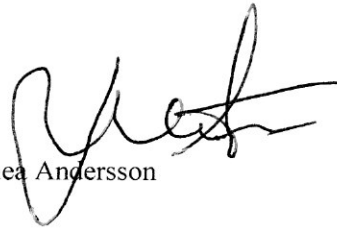
Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 475 000	6 475 000
	6 475 000	6 475 000

Bromma 3/4 2022



Kurt Lindström



Linnea Andersson



Nina Axnäs



Danijela Siemssen

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2022



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Besmansvägen 18-22

Org.nr. 769619-6463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Besmansvägen 18-22 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 god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 god revisionsd 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 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. Risker 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 Brf Besmansvägen 18-22 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den 20 april 2022



Håkan Daniels
Revisor