

Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Årsredovisning 2021

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Slottsbacken i Ulriksdal
769618-9138
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal, 769618-9138, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal till nyttjande 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mirza Kotorcic	Ordförande	2022
Anna Bodin	Ledamot	2022
Pontus Tholin	Sekreterare	2022
Hampus Widlöf	Ledamot	2022
Jörgen Ahlqvist	Vice ordförande	2022

Styrelsesuppleanter

Johanna Säfström	Suppleant	2022
Linda Stenberg	Suppleant	2022
Göran Thyni	Suppleant	2022

Ordinarie revisor

Fredrik Åborg, MT Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
-------------------------------	----------------------	------

Revisorssuppleant

Robert Malmer, MT Revision AB	Revisorssuppleant	2022
-------------------------------	-------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solna Vinnaren 1 i Solna kommun med därpå uppförda byggnader med 131 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adress är Drottning Kristinas Esplanad 59-67.

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 73 garageplatser, 5 MC-platser och 12 parkeringsplatser med hyresrätt. 10 av garageplatserna är med ladduttag.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	46	17	32	18	2

Total tomtarea:	3 819 kvm
Total bostadsarea:	8 198 kvm
Total lokalarea:	71 kvm
Total garagearea:	2 450 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Erenrots Trädgård & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Telia	Internet, TV
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Norrenergi	Fjärrvärme
Suez	Avfallshantering
Parkona	Parkering & Garage
Kone	Serviceavtal hissar
KTC Control	Serviceavtal värmesystem
Elis Textil Service	Serviceavtal mattor
CompWell	Energioptimering
Revider	Värmepumpar
Swegon	Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 169 573 kr och planerat underhåll för 155 406 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-10-13 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 240 350 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Genomförda förbättringar och reparationer:

2021

Stampsplining samtliga 3 hus.

2020

Utdelning av wifi-förstärkare AirTies.

2019

Fuktmätning i fasad, beställd av styrelsen och utförd av extern konsult. Visade normala värden. Garantibesiktning av fastigheten utförd av besiktningsmän anlitade av Peab. Ett antal åtgärder identifierades och utfördes, bl.a.

- Korrigering av rännan mellan hus 59 och 63
- Påfyllning av grus runt fastigheterna
- Bättringsmålning i gemensamma utrymmen

Överbesiktning begärd av styrelsen efter garantibesiktningen. Utförd av oberoende besiktningsman, ett antal punkter kvar att åtgärda från Peabs sida på garanti.

10 laddbilsplatser installerade i garage, delfinansierade av Naturvårdsverket efter ansökan från styrelsen.

Robusta brytskydd installerade i samtliga 3 yttre entréer till fastigheterna.

Obligatorisk radonmätning är gjord och är godkänd.

2018

Utbytt garageränna vid infarten (garantiärende).

2017

Installerat ett modernt, taggbaserat inpasseringssystem till entréportar med fjärröppning via mobil.

Installerat energibesparande LED-belysning i garage.

Installerat vatten-avstängningskranar på varje våningsplan.

Nya digitalboxar och routrar till samtliga hushåll.

Nytt vägghakel entréer, hus 59 (garantiärende).

Målning av hissar i entréplan samt källare.

Kantskydd i entréer.

Skyltar uppsatta att Grannsamverkan sker i området.

2016

Uppdaterat till robustare lås till entréportar.

Utökad antal cykelplatser genom takkrokar i cykelgaraget.

Cykelställ utplacerade vid varje byggnad.

Upphandling för individuellt köp av extra-lås till lägenhetsdörrar.

2015

Installerat ett modernt, trådlöst inpasseringssystem för garageinfart/utfart.

Smartwater DNA-märkning för stöldskydd delades ut i samband med aktivitetsdagen, samt

uppmärkning av byggnaderna för att visa att stöldskydd tillämpas.

Styrelsens ord

Årssummering för 2021

Vi stänger 2021 för BRf Slottsbacken i Ulriksdal med en kort summering nedan av årets mest väsentliga aktiviteter och händelser.

Situationen med Covid-19 blev bättre då vi under året fick möjlighet till allmän vaccinering. Detta gav förutsättningar för att hålla en höststädning, dock endast utomhus. Detsamma gällde årsstämman, vilket fungerade väl.

Styrelsen har också bundit om två lån på lite längre löptider, eftersom vi ser att räntan börjar rörasig uppåt och vi vill säkra kostnader på attraktiva nivåer. Samtidigt har både löpande amortering och extra amorteringar genomförts, vilket över åren har minskat föreningens skuldsättning och räntekostnader.

Under 2021 beslutades också en utökning av föreningens laddplatser till ytterligare 23 stycken, som planeras att installeras under första kvartalet av 2022. För detta har föreningen ansökt om och fått beviljat stöd från Naturvårdsverket om 50% av kostnaden. Totalt kommer föreningen därmed att ha 33 laddplatser, vilket utgör 45% av det totala antalet garageplatser. Detta underlättar för våra medlemmar att ställa om sina bilinnehav från fossila bränslen till eldrift.

En stamspolning genomfördes också under hösten via ett gott samarbete med föreningens medlemmar, som tillgängliggjorde sina lägenheter för detta viktiga fastighetsunderhåll.

Föreningen fortsatte även att i egen regi sköta både snöskottning och trapphusansvar, där enskilda medlemmar frivilligt ställer upp för att hålla gemensamma ytor snöfria respektive assistera vid enklare problem såsom en trasig elsäkring eller ett postfack i baklås.

BRf Slottsbacken i Ulriksdal är en förening där alla medlemmar förväntas bidra genom att själva plocka upp eventuellt skräp och göra det lilla extra för allas gemensamma trevnad. Det innebär också att om man är intresserad av en väl fungerande förändring ska man själv vara villig att bidra till att genomföra den. Vi är våra egna värdar och varje kostnad betalas därmed av oss själva som föreningens medlemmar. Denna inställning och medvetenhet gör att föreningen håller sina kostnader nere, vilket vi sedan omvandlar till ömsesidig medlemsnytta.

Detta resulterade i att styrelsen under 2021 fattade beslutet att sänka avgifterna med 8% för året 2022.

Mot denna bakgrund vill jag tacka alla som deltar i våra aktivitetsdagar våra snöskottare, trapphusansvariga, planteringsinitiativtagare samt alla andra som gör ert bästa för att vi ska trivas. Så vill vi fortsätta och därför behöver vi alla hjälpas åt även kommande år.

Slutligen vill jag tacka mina styrelsekollegor för deras engagemang, driv och positiva inställning.

Mirza Kotorcic, Ordförande

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 25 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 188 medlemmar.

29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

28 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 189 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Avgiften förändrades senast 2022-01-01 då avgiften sänktes med 8 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	6 914	6 521	6 390	6 325
Resultat efter finansiella poster	993	825	271	288
Förändring av underhållsfond	1 085	818	816	816
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 159	2 258	1 691	1 712
Soliditet %	84	83	83	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	690	690	690	690
Driftskostnad, kr / kvm	276	269	298	282
Ränta, kr / kvm	72	79	102	119
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	103	101	99
Lån, kr / kvm	6 461	6 752	7 097	7 353
Snittränta (%)	1,11	1,18	1,44	1,62

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, d.v.s. eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultet</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	280 900 000	4 002 896	-2 196 482	825 162
Disposition enligt föreningsstämma			825 162	-825 162
Avsättning till underhållsfond		1 240 350	-1 240 350	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 406	155 406	
Årets resultat				992 928
Vid årets slut	280 900 000	5 087 840	-2 456 264	992 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 371 320
Årets resultat före fondförändring	992 928
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 240 350
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 406
Summa över/underskott	-1 463 336

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 463 336**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 327 249	5 821 283
Övriga rörelseintäkter	3	586 622	700 014
Summa rörelseintäkter		6 913 871	6 521 297
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 609 357	-2 358 045
Övriga externa kostnader	7	-250 288	-221 730
Personalkostnader	8	-215 293	-208 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 251 400	-2 251 399
Summa rörelsekostnader		-5 326 338	-5 040 003
Rörelseresultat		1 587 533	1 481 294
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		331	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 936	-656 645
Summa finansiella poster		-594 605	-656 132
Resultat efter finansiella poster		992 928	825 162
Årets resultat		992 928	825 162

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	336 251 255	338 486 255
Inventarier, maskiner och installationer	11	129 833	146 233
Summa materiella anläggningstillgångar		336 381 088	338 632 488
Summa anläggningstillgångar		336 381 088	338 632 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 520	19 057
Övriga fordringar		109 684	49 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	451 714	443 025
Summa kortfristiga fordringar		577 918	511 483
Kassa och bank	13	2 278 659	1 080 113
Summa omsättningstillgångar		2 856 577	1 591 596
SUMMA TILLGÅNGAR		339 237 665	340 224 084

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 900 000	280 900 000
Underhållsfond		5 087 840	4 002 896
Summa bundet eget kapital		285 987 840	284 902 896
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 456 264	-2 196 482
Årets resultat		992 928	825 162
Summa fritt eget kapital		-1 463 336	-1 371 320
Summa eget kapital		284 524 504	283 531 576
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	40 922 903	38 975 691
Summa långfristiga skulder		40 922 903	38 975 691
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	12 500 000	16 859 616
Leverantörsskulder		488 642	145 494
Skatteskulder		1 497	2 146
Övriga skulder		55 432	51 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	744 687	658 557
Summa kortfristiga skulder		13 790 258	17 716 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 237 665	340 224 084

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 587 533	1 481 294
Avskrivningar	2 251 400	2 251 399
	3 838 933	3 732 693
Erhållen ränta	331	513
Erlagd ränta	-594 936	-656 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 244 328	3 076 561
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-66 435	-106 181
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	433 057	-204 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 610 950	2 766 228
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 145 485	12 000 000
Amortering av låneskulder	-10 557 889	-14 849 616
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 412 404	-2 849 616
Årets kassaflöde	1 198 546	-83 388
Likvida medel vid årets början	1 080 113	1 163 501
Likvida medel vid årets slut	2 278 659	1 080 113

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 656 836	5 185 432
Hyror lokaler	68 572	68 380
Hyror p-platser/garage	594 961	557 741
Debiterad fastighetsskatt	6 880	9 730
Summa	6 327 249	5 821 283

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten och energi	712	712
El	429 273	561 337
Överlåtelseavgifter	28 504	24 743
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 512	27 826
Övriga intäkter	27 064	59 834
Försäkringsersättningar	89 557	25 562
Summa	586 622	700 014

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 851	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 716	12 619
Värme, installationer	9 488	33 353
Ventilation, installationer	10 981	3 900
El, installationer	-	4 470
Övriga installationer	3 712	-
Huskropp	-	2 980
P-platser/garage	19 280	-
Vattenskador	104 545	39 087
Övrigt	-	625
Summa	169 573	97 034

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	32 938
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 000	-
VA & sanitet, installationer	131 406	-
Summa	155 406	32 938

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	39 700	39 700
Fastighetsförvaltning	134 813	133 961
Städning	6 800	25 283
Besiktningskostnader	8 485	50 960
Bevakningskostnader	11 838	11 211
Serviceavtal	143 391	110 679
Förbrukningsmaterial	24 588	35 006
El	637 001	713 937
Uppvärmning	428 035	229 198
Vatten och avlopp	135 822	141 135
Avfallshantering	283 127	310 864
Försäkringar	62 396	56 052
Kabel-TV	83 956	-
Internet	284 427	369 631
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	458
Summa	2 284 378	2 228 073

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 940	1 165
Tele och post	8 047	7 749
Förvaltningskostnader	197 483	168 207
Revision	29 394	33 506
Bankkostnader	2 274	2 124
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 450	8 280
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	250 288	221 730

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	160 550	156 750
Övriga arvoden	9 930	9 900
Summa	170 480	166 650
Sociala avgifter	44 813	42 179
Summa	215 293	208 829

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 235 000	2 234 999
Inventarier, maskiner och installationer	16 400	16 400
Summa	2 251 400	2 251 399

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	268 200 000	268 200 000
-Mark	85 000 000	85 000 000
	<u>353 200 000</u>	<u>353 200 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	353 200 000	353 200 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-14 713 745	-12 478 746
	<u>-14 713 745</u>	<u>-12 478 746</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 235 000	-2 234 999
	<u>-2 235 000</u>	<u>-2 234 999</u>
Utgående avskrivningar	-16 948 745	-14 713 745
 Redovisat värde	336 251 255	338 486 255
<i>Varav</i>		
Byggnader	251 251 255	253 486 255
Mark	85 000 000	85 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	239 000 000	239 000 000
Lokaler	3 970 000	3 970 000
Totalt taxeringsvärde	242 970 000	242 970 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>163 739 000</i>	<i>163 739 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	164 000	164 000
	<u>164 000</u>	<u>164 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	164 000	164 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 767	-1 367
	<u>-17 767</u>	<u>-1 367</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 400	-16 400
	<u>-16 400</u>	<u>-16 400</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-34 167	-17 767
 Redovisat värde	129 833	146 233

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	356 863	352 360
Förutbetalda kostnader	94 851	90 665
Summa	451 714	443 025

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 938	769
Transaktionskonto Handelsbanken	2 275 721	1 079 344
Summa	2 278 659	1 080 113

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 500 000	16 859 616
Förfaller 2-5 år från balansdagen	40 922 903	38 975 691
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	53 422 903	55 835 307

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	53 422 903	55 835 307
Summa	53 422 903	55 835 307

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,76 %	2023-06-21	9 700 000	-	150 000	9 550 000
Danske Bank	1,24 %	2024-03-31	9 867 418	-	150 000	9 717 418
Swedbank	-	Löst	8 257 889	-	8 257 889	-
Swedbank	1,37 %	2026-10-23	16 010 000	-	2 000 000	14 010 000
Swedbank	0,49 %	2024-04-25	-	8 145 485	-	8 145 485
Nordea	0,64 %	2022-06-17	12 000 000	-	-	12 000 000
Summa			55 835 307	8 145 485	10 557 889	53 422 903

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	24 452	30 698
Förutbetalda intäkter	555 314	478 168
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna driftskostnader	134 921	119 691
Summa	744 687	658 557

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 300 000	72 300 000
Summa ställda säkerheter	72 300 000	72 300 000

Underskrifter

Solna, datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mirza Kotorcic
Styrelseordförande

Anna Bodin

Pontus Tholin

Hampus Widlöf

Jörgen Ahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottsbacken i Ulriksdal

Org.nr 769618-9138

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slottsbacken i Ulriksdal för räkenskapsåret 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 *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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Claes Pontus Tholin

Styrelseledamot

Serienummer: 19791125xxxx

IP: 194.59.xxx.xxx

2022-04-24 23:04:27 UTC



MIRZA KOTORCIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19840818xxxx

IP: 90.139.xxx.xxx

2022-04-25 07:40:17 UTC



JÖRGEN AHLQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19470526xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2022-04-25 17:37:30 UTC



HAMPUS WIDLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 19880712xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2022-04-26 21:42:07 UTC



Anna Linnea Bodin

Styrelseledamot

Serienummer: 19800814xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-04-28 13:19:49 UTC



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-04-28 13:48:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

