



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bränningen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Annika Eva Marie Björkegren Ränge	Ordförande
Tove Annika Söderström	Sekreterare
Anna Larka	Kassör
Nils Gunnar Stellan Björk	Ledamot
Katarina Sofia Höglund	Ledamot

Karin Josefine Allvar Gaus	Suppleant
Lena Lill Isgör Wester	Suppleant
Kajsa Ylva Karin Elisabet Westberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Gunnar Stellan Björk och Tove Annika Söderström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed

Ordinarie Extern

Borevision

Valberedning

Annika Berge
Jenny Sverker

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26.
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-17. Stadgeändring samt arvode styrelse.

Fastighetsfakta

Tomträtten till föreningens fastighet förvärvades:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dellen 5	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2051.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

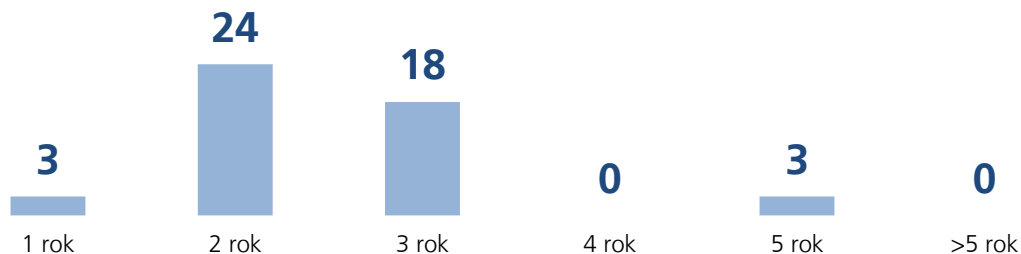
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 791 m², varav 3 067 m² utgör lägenhetsyta och 724 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	598 m ²	2023-10-28
Förråd	35 m ²	Uppdelat till 10st medlemsförråd
Lokal	9 m ²	2022-09-30
Lokal	100 m ²	Ev. Ombildas

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Cykelförråd 2st	Bränningevägen 36, Ottsjövägen 12
Källarutrymme med pingisbord	Bränningevägen 44
Tvättstuga	Bränningevägen 38
Trädgårds förråd	Bränningevägen 36

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2019. Underhållsplanen har kompletterats med dokumentet "Årlig statusbedömning 2020" av SBC.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration OVK		Bostäder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Skador trappsteg utvändigt	2021	
Sanering skyddsrum samt pumpbyten	2021	Skyddsrum Bränningevägen 44
Åtgärda trasig isolering runt rör i källargångarna	2021	
Barnspärrar dörrar till vådringsbalkonger i trapphus	2021	Barnsäkerhet enl. BBR 8:231
Ytskikt tvättstuga	2021	
Åtgärda grusgången	2021	Bränningevägen 34-36
Målning av takfot	2022	
Målning balkongräcken	2022	
Sotning av eldstäder	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Mark & trädgårdsanläggning	IT-Underhåll Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Ownit
Fastighetsstad	Christofers Serviceföretag AB
Teknisk förvaltning	SBC
Tomträttsavtal	Stockholms stad

Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har ett lån hos Swedbank på 10 miljoner kronor med fast ränta om 1,65%, för en räntekostnad av 176 000 kr/år och med en löptid till och med 2020-12-22 omförhandlats. Ny kreditgivare; Skandinaviska enskilda banken (SEB).

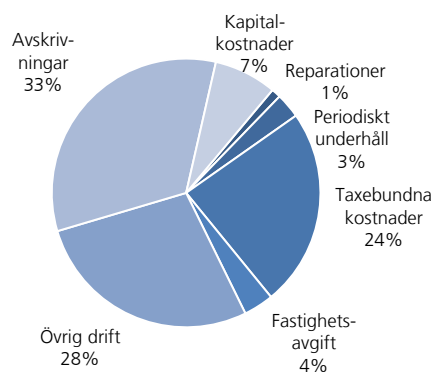
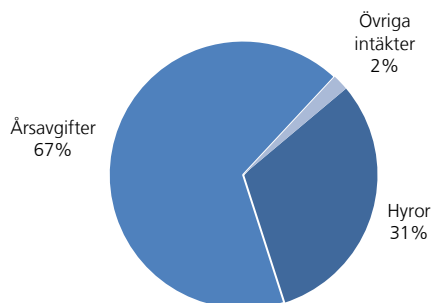
Styrelsen har valt att dela upp lånesumman i 3 olika lån, varav ett av lånen är på 5 år (0,79%) och de andra två lånen på 3 år (0,51%) respektive 2 år (0,45%). På så sätt har föreningen fått en markant fördelaktigare ränta för hela lånebeloppet och därmed sänkt räntekostnaderna till en total kostnad på 66 700 kr/år. Denna uppdelning av lånen möjliggör också framtida amortering om ekonomin i föreningen kommer att tillåta det. Se avsnitt kring SKULDER KRING KREDIRINSTITUT för mer information.

Vidare låg det i föreningens budget för 2020 en amortering på 1,5 miljoner, ett rörligt lån hos Handelsbanken. Amorteringen skulle ske i anslutning till att en byggherre beviljas bygglov för 3 nya lägenheter, Bränningevägen 34. Besked om bygglov dröjer dessvärre och i dagsläget, februari 2021, vet vi inte hur utgången kommer att bli.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607 953	3 600 942
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 824 923	3 825 016
Finansiella intäkter	149	124
Minskning kortfristiga fordringar	0	69 571
Ökning av kortfristiga skulder	280 397	0
	4 105 468	3 894 711
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 171 962	2 525 325
Finansiella kostnader	274 984	302 979
Ökning av kortfristiga fordringar	27 727	0
Minskning av långfristiga skulder	0	3 833 333
Minskning av kortfristiga skulder	0	226 064
	2 474 673	6 887 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 238 748	607 953
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 630 795	-2 992 990

*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 1 429 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	866	866	866	866
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 367	1 349	1 360	1 436
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 332	7 332	8 629	9 083
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	173	173	169	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	80	107	112
Soliditet (%)	70	70	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	163	-218	180	441
Nettoomsättning (tkr)	3 823	3 807	3 812	3 876

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 067 m² bostäder och 724 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	48 021 346	0	0	48 021 346
Upplåtelseavgifter	8 301 535	0	0	8 301 535
Fond för yttre underhåll	2 359 091	366 000	-490 052	2 483 143
S:a bundet eget kapital	58 681 972	366 000	-490 052	58 806 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 986 066	-366 000	271 861	-5 891 927
Årets resultat	163 098	163 098	218 191	-218 191
S:a ansamlad förlust	-5 822 968	-202 902	490 052	-6 110 118
S:a eget kapital	52 859 004	163 098	0	52 695 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	163 098
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 620 066
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-366 000</u>
summa balanserat resultat	-5 822 968

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>108 091</u>
-5 714 877

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 822 518	3 806 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 405	18 252
Summa rörelseintäkter		3 824 923	3 825 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 780 139	-2 239 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 115	-211 968
Personalkostnader	Not 6	-87 708	-74 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 027	-1 215 027
Summa rörelsekostnader		-3 386 990	-3 740 352
RÖRELSERESULTAT		437 933	84 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 984	-302 979
Summa finansiella poster		-274 835	-302 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		163 098	-218 191
ÅRETS RESULTAT		163 098	-218 191

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 8,13	73 126 103	74 341 130
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		73 126 103	74 341 130
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 126 103	74 341 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80	80
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 264 161	605 639
Summa kortfristiga fordringar		2 264 241	605 719
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 208	11 208
Summa kassa och bank		11 208	11 208
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 275 450	616 928
SUMMA TILLGÅNGAR		75 401 553	74 958 058

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 322 881	56 322 881
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 359 091	2 483 143
Summa bundet eget kapital		58 681 972	58 806 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 986 066	-5 891 927
Årets resultat		163 098	-218 191
Summa fritt eget kapital		-5 822 968	-6 110 118
SUMMA EGET KAPITAL		52 859 004	52 695 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 666 000	9 500 000
Summa långfristiga skulder		13 666 000	9 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 000 666	12 166 666
Leverantörsskulder		125 056	218 060
Skatteskulder		64 530	35 380
Övriga skulder		129 567	112 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	556 730	229 807
Summa kortfristiga skulder		8 876 549	12 762 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 401 553	74 958 058

Noter

Belopp anges i 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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsrenovering	50 år	50 år
Fastighetsförbättring	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Grundisolering	40 år	40 år
Stambyte	50 år	50 år
Relining	20 år	20 år
Innergård	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 558 916	2 558 916
Hyror bostäder	134 206	134 206
Hyror lokaler momspliktiga	1 008 274	993 268
Hyror förråd	11 612	13 034
Hyror antennplats	37 454	36 861
Kabel-TV intäkter	1 512	1 512
Bredbandsintäkter	69 000	69 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 577	0
Öresutjämning	-33	-32
	3 822 518	3 806 764

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 405	18 252
	2 405	18 252

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 968	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 709	3 562
	Snöröjning/sandning	13 239	46 085
	Städning entreprenad	89 564	88 510
	Städning enligt beställning	30 305	13 087
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	29 890
	Myndighetstillsyn	0	10 620
	Gemensamma utrymmen	0	6 091
	Gård	24 810	28 037
	Serviceavtal	3 198	3 105
	Förbrukningsmateriel	5 718	7 359
	Fordon	1 000	371
		175 512	236 716
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 305	8 157
	Entré/trapphus	4 649	3 718
	Lås	7 187	4 923
	Ventilation	0	25 957
	Elinstallationer	0	15 094
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 737	0
	Fönster	2 247	7 502
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 662
		40 125	70 013
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	78 883	38 690
	Ventilation	0	79 093
	Elinstallationer	29 209	0
	Fönster	0	243 326
	Mark/gård/utemiljö	0	128 943
		108 092	490 052
	Taxebundna kostnader		
	El	68 918	83 574
	Värme	656 702	657 041
	Vatten	99 875	79 867
	Sophämtning/renhållning	32 355	25 508
	Grovsopor	16 656	24 525
		874 506	870 515
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 577	68 396
	Tomträttsavgäld	295 600	295 600
	Kabel-TV	21 610	21 361
	Bredband	55 256	55 269
		448 043	440 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	133 862	131 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 780 139	2 239 288

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 121	5 833
	Juridiska åtgärder	6 162	14 950
	Inkassering avgift/hyra	900	2 550
	Hysesförluster	68 451	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 349	18 492
	Föreningskostnader	0	3 241
	Styrelseomkostnader	11 811	19 876
	Fritids- och trivselkostnader	3 842	10 764
	Studieverksamhet	1 200	0
	Förvaltningsarvode	151 573	104 864
	Administration	4 344	5 852
	Korttidsinventarier	3 700	19 100
	Konsultarvode	14 486	556
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
	OBS konto	4 167	0
		304 115	211 968
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 000	59 000
	Sociala kostnader	18 708	15 069
		87 708	74 069
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	535 111	535 111
	Förbättringar	636 130	636 130
	Markanläggning	43 787	43 787
		1 215 027	1 215 027

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 272 077	85 272 077
	Utgående anskaffningsvärde	85 272 077	85 272 077
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 930 947	-9 715 920
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 027	-1 215 027
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 145 974	-10 930 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 126 103	74 341 130
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 200 000	39 200 000
	Taxeringsvärde mark	39 327 000	39 327 000
		78 527 000	78 527 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	6 527 000	6 527 000
		78 527 000	78 527 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	254 844	254 844
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	254 844	254 844
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-254 844	-254 844
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-254 844	-254 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 066	8 895
	Klientmedel hos SBC	2 227 539	596 744
	Fordringar kreditfakturor	556	0
		2 264 161	605 639

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 483 143	2 192 376
	Reservering enligt stadgar	366 000	366 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-490 052	-75 233
	Vid årets slut	2 359 091	2 483 143

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,650 %	0	10 666 666	Löst
	Swedbank	0,980 %	3 000 000	3 000 000	2023-10-25
	Handelsbanken	0,960 %	5 333 333	5 333 333	2021-10-30
	Handelsbanken	0,750 %	1 500 000	1 500 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,960 %	1 166 667	1 166 667	2021-12-01
	SEB	0,800 %	5 000 000	0	2025-12-28
	SEB	0,380 %	2 833 333	0	2022-12-28
	SEB	0,760 %	2 833 333	0	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		21 666 666	21 666 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 000 666	-12 166 666	
			13 666 000	9 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 666 666 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 500 000	39 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	39 500	24 000
	Sociala avgifter	12 410	7 540
	Ränta	7 690	38 107
	Avgifter och hyror	497 130	160 160
		556 730	229 807

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I mitten av januari 2021 inträffade en omfattande översvämning i föreningens skyddsrum i källaren på Bränningevägen 44. Pga ett omfattande saneringsarbete under vintern/våren 2021 kommer därför inte nämnda lokal vara tillgänglig.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ÅRSTA den 8 / 5 2021



Annika Eva Marie Björkegren Ränge
Ordförande



Tove Annika Söderström
Sekreterare



Anna Larka
Kassör



Nils Gunnar Stellan Björk
Ledamot



Katarina Sofia Höglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Jörgen Götehed
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bränningen, org.nr. 769613-8127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bränningen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 12 maj 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 558 000	2 558 916	2 550 000
Hyror bostäder	134 000	134 206	134 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 008 000	1 008 274	1 000 000
Hyror förråd	12 000	11 612	10 000
Hyror antennplats	36 000	37 454	36 000
Kabel-TV intäkter	1 000	1 512	1 500
Bredbandsintäkter	69 000	69 000	69 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 577	0
Öresutjämning	0	-33	0
Övriga intäkter	0	2 405	0
	3 818 000	3 824 923	3 800 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-2 968	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-4 709	-5 000
Snöröjning/sandning	-52 000	-13 239	-52 000
Städning entreprenad	-93 000	-89 564	-80 000
Städning enligt beställning	-15 000	-30 305	-30 000
Myndighetstillsyn	-12 000	0	0
Gård	0	-24 810	-20 000
Serviceavtal	-4 000	-3 198	-12 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-5 718	-20 000
Fordon	-3 000	-1 000	0
	-193 000	-175 512	-224 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-16 305	0
Entré/trapphus	0	-4 649	0
Lås	0	-7 187	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 737	0
Fönster	0	-2 247	0
	-47 000	-40 125	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	-200 000	-78 883	0
Elinstallationer	0	-29 209	0
Mark/gård/utemiljö	-200 000	0	0
	-500 000	-108 092	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-87 000	-68 918	-80 000
Värme	-684 000	-656 702	-690 000
Vatten	-80 000	-99 875	-91 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-32 355	-50 000
Grovsopor	-26 000	-16 656	-30 000
	-904 000	-874 506	-941 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-75 577	-65 000
Tomträttsavgäld	-365 000	-295 600	-295 000
Kabel-TV	-23 000	-21 610	-21 000
Bredband	-58 000	-55 256	-55 000
	-518 000	-448 043	-436 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 000	-133 862	-132 000
	-132 000	-133 862	-132 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	-7 121	-6 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-6 162	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	-5 000
Hysesförluster	0	-68 451	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-20 349	-20 000
Föreningskostnader	-4 000	0	-4 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-11 811	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-3 842	-15 000
Studieverksamhet	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-230 000	-151 573	-110 000
Administration	-5 000	-4 344	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 700	-10 000
Konsultarvode	0	-14 486	-10 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 010	-12 000
OBS konto	0	-4 167	0
	-315 000	-304 115	-222 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-53 500	-69 000	0
Arbetsgivaravgifter	-13 843	-18 708	0
	-67 343	-87 708	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-536 000	-535 111	-536 000
Förbättringar	-637 000	-636 130	-637 000
Markanläggning	-44 000	-43 787	-44 000
	-1 217 000	-1 215 027	-1 217 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 893 343	-3 386 990	-3 322 000
RÖRELSERESULTAT	-75 343	437 933	478 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	149	0
Låneräntor	-157 000	-274 836	-267 000
Övriga räntekostnader	0	-148	0
	-157 000	-274 835	-267 000
RESULTAT	-232 343	163 098	211 500

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se