

---

# Årsredovisning

BRF BREVDUVAN  
1/1 2021 - 31/12 2021  
Org nr 716420-4831



## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt.

Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet. Styrelsen fastställer också årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick.

Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

---

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Likviditetsanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12-16
Ordlista	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge  
Årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2021- 31/12 2021

### Allmänt om verksamheten

#### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamoter</b>			
Tomas Ek	Ordförande *)	Stämman	2022
Jonas Björk	Ledamot	Stämman	2023
Johan Wängdal	Ledamot	Stämman	2023
Markus Larsson Engberg	Ledamot	Stämman	2022
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anita Vahlberg		Stämman	2022
Anki Frizsche		Stämman	2022
Jennifer Huang		Stämman	2023
Joachim Furu		Stämman	2023
<b>Ordinarie revisor</b>			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2022
Erik Hägglöv	Föreningsvald revisor	Stämman	2022
<b>Revisorssuppleant</b>			
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2022
Hanna Silvskog	Föreningsvald revisor	Stämman	2022
<b>Valberedning</b>			
Robert Durö (sammankallande)		Stämman	2022
Gösta Örnberg		Stämman	2022

\*) Av styrelsen utsedd befattning

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna.

#### Lägenhetsfördelning:

1 r/ kokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	7	29	49	11	5

Total bostadsarea:	7 994 kvm
Total lokalarea:	<u>170 kvm</u>
Total bruksyta:	8 164 kvm

Årets taxeringsvärde	196 961 000
Föregående års taxeringsvärde	196 961 000

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenheter.

### Parkering

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25. Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck. För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

### Förvaltning

Fastum AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

Ordinarie årsstämma hölls den 5 maj. Även den här gången kombinerades den fysiska stämman med möjlighet att poströsta, för de medlemmar som på grund av pandemin inte ville/kunde delta i stämman på vanligt sätt. Medlemmar i fem lägenheter valde att poströsta, medlemmar från 17 lägenheter var på plats. Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2021.

## **Underhåll och förbättringar**

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 149 tkr och reparationer för 332 tkr.

Pandemin har naturligtvis präglat och begränsat verksamheten under året. Flera viktiga förbättringar har dock beslutats om/inletts:

Reparation av fläktar har gjorts och lett till beslut om att byta ut samtliga fläktar. Beslut har fattats om renovering av samtliga hissar. Beslut har likaså fattats om renovering av föreningslokalen/gästlägenheten i nr 9.

Upphandling av dessa arbeten har gjorts och de kommer att genomföras under 2022.

Avsättning till underhållsfonden görs sedan 2014 med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittkostnaden för de kommande 25 åren, jämfört med tidigare års avsättningar som avsett den beräknade årssnittkostnaden för de kommande tio åren. 2021 års avsättning var 750 kr.

## **Trädgård**

Vår- och höststädning städningen genomfördes på sedvanligt sätt i april respektive oktober, då medlemmar städade och vinterförberedde gården och planteringarna.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech.

## **Årsavgifter**

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Föreningens ekonomi är god och styrelsen beslutade i december att inte höja årsavgiften eller avgiften för varmvatten. Avgiften för el höjdes dock (att gälla från och med 1 januari 2022) till följd av kraftigt höjda elpriser.

## **Amortering**

Amorteringstakten är för närvarande 684 176 kr per år.

Amortering av föreningens lån görs för att möta kommande större renoveringar som inte täcks av avsättningen till underhållsfonden. Syftet är att skapa utrymme för att kunna uppta nya lån när det blir aktuellt för till exempel renovering av rörstammar, hissar, balkonger med mera.

## **Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har nio överlåtelse av bostadsrätter skett (2020: åtta). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga (två) andrahandsuthyrningar har beviljats.

## **Skatter**

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de uthyrda lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2021. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

## **Regelverk för årsredovisning**

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Styrelsen använder tills vidare K2-regelverket för att lägga fram, om styrelsen så beslutar, kunna byta till K3-regelverket.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	5 950	6 025	6 151	6 649	6 694
Resultat efter finansiella poster	501	-1 761	867	1 421	1 253
Soliditet (%)	54,00	54,00	54,00	54,00	52,00
Balansomslutning	126 024	126 039	128 558	128 245	128 538
Likviditet (%)	367,00	341,00	401,00	360,00	297,00
Årsavgifter för bostäder kr/kvm					
Boa	603	603	603	670	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	37	46	51	58	60
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	820	781	712	620	550
Lån kr/kvm bruksarea	6 882	6 966	7 049	7 133	7 333
Snittränta under året (%) *	0,53	0,65	0,71	0,79	0,80

\*) Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre UH-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	53 030 000	6 377 201	10 336 377	-1 760 538	<b>67 983 040</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 760 538	1 760 538	<b>0</b>
Uttag ur underhållsfond		-435 842	435 842		<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		750 000	-750 000		<b>0</b>
Årets resultat				500 652	<b>500 652</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 030 000</b>	<b>6 691 359</b>	<b>8 261 681</b>	<b>500 652</b>	<b>68 483 692</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 261 681
årets vinst	500 652
	<b>8 762 333</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	750 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-148 778
i ny räkning överföres	8 161 111
	<b>8 762 333</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	5 293 865	5 339 594
Övriga intäkter	2	655 959	685 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 949 824</b>	<b>6 024 964</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 135 131	-5 390 491
Förvaltningskostnader	4	-561 083	-555 449
Fastighetsskatt/-avgift		-179 887	-176 797
Föreningens övriga kostnader		-25 003	-23 060
Arvoden och löner	5	-156 800	-177 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 057 904</b>	<b>-6 323 196</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>1 891 920</b>	<b>-298 232</b>
<b>Föreningens avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 106 595	-1 106 592
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>785 325</b>	<b>-1 404 824</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 376	17 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 050	-373 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 674</b>	<b>-355 713</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>500 652</b>	<b>-1 760 538</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>500 652</b>	<b>-1 760 538</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	118 539 105	119 611 881
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	33 819
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 539 105</b>	<b>119 645 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 539 105</b>	<b>119 645 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 476	3 208
Övriga fordringar	8	2 025 996	1 013 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	246 499	241 405
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 333 971</b>	<b>1 258 452</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 151 366	5 135 080
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 151 366</b>	<b>5 135 080</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 485 337</b>	<b>6 393 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 024 442</b>	<b>126 039 232</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		53 030 000	53 030 000
Fond för yttre underhåll		6 691 359	6 377 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 721 359</b>	<b>59 407 201</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		8 261 681	10 336 377
Årets resultat		500 652	-1 760 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 762 333</b>	<b>8 575 839</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 483 692</b>	<b>67 983 040</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	55 498 493	56 182 669
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 498 493</b>	<b>56 182 669</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	684 176	684 176
Leverantörsskulder		259 716	81 582
Skatteskulder		16 701	16 406
Övriga skulder		31 320	9 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 050 344	1 081 779
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 042 257</b>	<b>1 873 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 024 442</b>	<b>126 039 232</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		500 652	-1 760 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 106 595	1 106 592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 607 247</b>	<b>-653 946</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 072 981	-461 889
Förändring av kortfristiga skulder		166 196	-71 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>700 463</b>	<b>-1 186 953</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-684 176	-684 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-684 176</b>	<b>-684 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>16 287</b>	<b>-1 871 129</b>
Likvida medel vid årets början		5 135 080	7 006 209
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 151 366</b>	<b>5 135 080</b>

---

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapital-inkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 459 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

#### 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. Avsättning enligt underhållsplan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver underhållsplan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer skrivs av på 10 år.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 823 916	4 823 916
Hyror lokaler	327 636	349 452
Hyror garage	216 613	216 026
Hysesbortfall p g a garagerenovering	-74 300	-49 800
	<b>5 293 865</b>	<b>5 339 594</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2021	2020
Vidarefakturering el	387 947	393 995
Vidarefakturering varmvatten	174 470	175 960
Bredband	81 192	100 968
Uthyrning föreningslokal	11 800	13 400
Övriga intäkter	550	1 046
	<b>655 959</b>	<b>685 369</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel inkl. material och varor	12 125	3 066
Trädgårdsskötsel	86 846	98 754
Städning enl. avtal	270 693	305 920
Snöröjning och sandning	79 491	6 909
El	733 831	472 622
Fjärrvärme	844 554	729 260
Vatten och avlopp	72 086	108 411
Sophantering	211 940	127 432
Revisionsarvode	28 929	23 038
TV och bredband	147 995	165 538
Gemensamhetsanläggning	107 492	2 645 540
Övriga drift- och skötselkostnader	58 382	54 367
Radonmätning	0	55 246
Underhållskostnader	148 778	435 842
Reparationskostnader	331 989	158 546
	<b>3 135 131</b>	<b>5 390 491</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	135 668	109 020
Förvaltningskostnader	424 419	420 149
Lokaladministration	995	26 280
	<b>561 082</b>	<b>555 449</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode fast	62 183	70 580
Styrelsearvode rörligt	42 560	43 813
Valberedning	6 765	6 150
Föreningsvald revisor	615	6 150
Sociala avg. på arvoden	44 677	50 706
	<b>156 800</b>	<b>177 399</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 026 378	120 026 378
Mark	14 480 000	14 480 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>134 506 378</b>	<b>134 506 378</b>
Ingående avskrivningar	-14 894 497	-13 821 721
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 776
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 967 273</b>	<b>-14 894 497</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 539 105</b>	<b>119 611 881</b>
Taxeringsvärden byggnader	113 268 000	113 268 000
Taxeringsvärden mark	83 693 000	83 693 000
	<b>196 961 000</b>	<b>196 961 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	194 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 961 000	2 961 000
	<b>196 961 000</b>	<b>196 961 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	610 657	610 657
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>610 657</b>	<b>610 657</b>
Ingående avskrivningar	-576 838	-543 022
Årets avskrivningar	-33 819	-33 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-610 657</b>	<b>-576 838</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>33 819</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 685	910
Avräkningskonto förvaltare	2 023 311	1 012 929
	<b>2 025 996</b>	<b>1 013 839</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	35 366	29 570
Förutbetalda kostnader bredband	20 085	20 085
Förutbetald kostnad kabel-TV	17 409	16 912
Samfällighetsavgifter	26 873	26 873
Övriga interimsfordringar	14 715	14 635
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	132 051	127 330
Upplupna intäkter/gästlägenhet	0	6 000
	<b>246 499</b>	<b>241 405</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,670	2026-09-01	12 561 282	12 651 282
Stadshypotek AB	0,670	2026-09-01	12 432 577	12 559 765
Stadshypotek AB	0,450	2022-10-30	12 132 843	12 279 831
Stadshypotek AB	0,350	2022-01-30	19 055 967	19 375 967
Avgår kortfristig del			-684 176	-684 176
			<b>55 498 493</b>	<b>56 182 669</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 650 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 54 Mkr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	29 929	33 353
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna arvoden förtroendevalda	99 090	141 388
Förutbetalda avgifter och hyror	593 558	653 962
Upplupna elkostnader	152 128	61 296
Upplupna värmekostnader	132 297	93 780
Upplupen kostnad garagerenovering	0	55 114
Övriga interimsskulder	20 842	20 386
	<b>1 050 344</b>	<b>1 081 779</b>

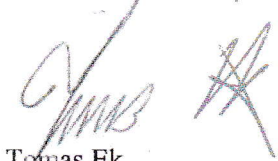
**Not 12 Likvida medel inkl. avräkningskonto**

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	10 000	10 000
SBAB	5 141 366	5 125 080
Avräkningskonto hos Fastum	2 023 311	1 012 929
	<b>7 174 677</b>	<b>6 148 009</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

Solna, 2022-05-03



Tomas Ek  
Ordförande



Jonas Björk



Markus Larsson Engberg

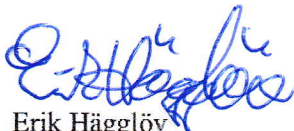


Johan Wängdal

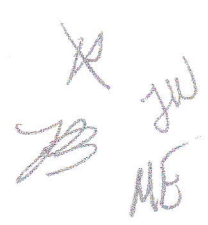
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Erik Hägglov  
Föreningsvald revisor





## Ordlista

### Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

### Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

### Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

### Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

### Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. En långsiktig underhållsplan ska finnas.

### Förvaltningsberättelse

Del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inklusive föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.

**Spara därför alltid årsredovisningen.**

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brevduvan, org.nr 716420-4831

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2021.

Enligt vår 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 och kassaflödeför året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

19 Oct

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.

#### **Medrevisorers ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brevduvan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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.

#### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorers professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2022-05-04

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Erik Hägglöv  
Revisor