

---

# Årsredovisning

**BRF BREVDUVAN**  
1/1 2022 - 31/12 2022  
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
Kassaflödesanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	12-16
Ordlista	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BREVDUVAN får härmed avge  
Årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 2022- 31/12 2022

### 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

<i>Ordinarie ledamöter</i>		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Johan Wängdahl	Ordförande *	Stämman	2023
Jonas Björk	Ledamot	Stämman	2023
Tomas Ek	Ledamot	Stämman	2024
Mesud Broström Kahrmanovic	Ledamot	Stämman	2024
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Anita Vahlberg		Stämman	2024
Anki Fritzsche		Stämman	2024
Jennifer Huang		Stämman	2023
Joachim Furu		Stämman	2023
<i>Ordinarie revisor</i>			
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2023
Erik Hägglöv	Föreningsvald revisor	Stämman	2023
<i>Revisorssuppleant</i>			
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman	2023
Hanna Silvskog	Föreningsvald revisor	Stämman	2023
<i>Valberedning</i>			
Markus Larsson Engberg (sammankallande)		Stämman	2023

\*) 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	230 890 000
Föregående års taxeringsvärde	196 961 000

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Från och med år 2022 ingår inte bostadsrättstillägg för lägenheter i fastighetsförsäkringen.

### 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

### Möten och sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 1 juni 2022.

Styrelsen har hållit tolv protokollförda sammanträden under 2022.

### Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 3 876 tkr och reparationer för 492 tkr. Föreningens hemsida har uppdaterats vad gäller såväl form som innehåll.

Underhållsåtgärder under året:

- Samtliga sju hissar har renoverats och i samband med detta har underhållet av hissarna övertagits av ITK AB.
- En ny, mera trivsamt grillplats har byggts på kullen på gården. Det har också gjorts att boende närmast den gamla platsen inte längre störs av grillas.
- Tvättmaskinerna i tvättstugan i nr 5 har bytts ut.
- Utbyte av fläktar inklusive styrsystem har påbörjats och stamspolning kommer att genomföras under våren 2023.

De genomförda åtgärderna påverkar årets resultat negativt. Enligt styrelsens förslag till resultatdisposition skall motsvarande belopp ianspråkats från underhållsfonden.

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. 2022 års avsättning är 750 000 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.

### **Avgifter**

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 årsavgiften och avgiften för varmvatten kunde hållas oförändrade under året. Dock höjdes avgiften för el från och med 1 januari 2022 på grund av höjda elpriser.

Till följd av kraftigt höjda kostnader på flera olika områden (framför allt el och värme samt räntor) måste dock styrelsen för första gången på flera år besluta att höja såväl årsavgiften (med tio procent) som el- och varmvattenavgifterna från och med januari 2023. Samtidigt höjdes även avgifterna för parkeringsplatser.

### **Amortering**

För att kunna finansiera renoveringen av hissarna utan att behöva ta upp nya lån och kunna bygga upp kassan på nytt beslutades att ansöka om amorteringsfrihet under året, vilket beviljades av banken.

### **Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har sex överlåtelse av bostadsrätter skett (2021: nio). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En (inga) 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 2022. 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>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 097	5 950	6 025	6 151	6 649
Resultat efter finansiella poster	-3 660	501	-1 761	867	1 421
Soliditet (%)	53,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Balansomslutning	121 918	126 024	126 039	128 558	128 245
Likviditet (%)	289,00	367,00	341,00	401,00	360,00
Årsavgifter för bostäder kr/kvm					
bostadsrättsarea	603	603	603	603	670
Räntekostnad kr/kvm bruksarea	51	37	46	51	58
Underhållsfond kr/kvm bruksarea	893	820	781	712	620
Lån kr/kvm bruksarea	6 805	6 882	6 966	7 049	7 133
Snittränta under året (%) *	0,75	0,53	0,65	0,71	0,79

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

### Förändringar i 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	6 691 359	8 261 681	500 652	<b>68 483 692</b>
Disposition av föregående års resultat:			500 652	-500 652	<b>0</b>
Uttag ur underhållsfond		-148 778	148 778		<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond		750 000	-750 000		<b>0</b>
Årets resultat				-3 660 101	<b>-3 660 101</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 030 000</b>	<b>7 292 581</b>	<b>8 161 111</b>	<b>-3 660 101</b>	<b>64 823 591</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 161 111
årets förlust	-3 660 101
	<b>4 501 010</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	750 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-3 875 996
i ny räkning överföres	7 627 006
	<b>4 501 010</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	5 377 129	5 293 865
Övriga intäkter	2	719 734	655 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 096 863</b>	<b>5 949 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-7 380 813	-3 135 131
Förvaltningskostnader	4	-580 730	-561 083
Fastighetsskatt/-avgift		-185 357	-179 887
Föreningens övriga kostnader		-21 895	-25 003
Arvoden och löner	5	-122 954	-156 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 291 749</b>	<b>-4 057 904</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-2 194 886</b>	<b>1 891 920</b>
<b>Föreningens avskrivningar</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 072 776	-1 106 595
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>-3 267 662</b>	<b>785 325</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 444	15 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 883	-300 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 440</b>	<b>-284 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 660 101</b>	<b>500 652</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 660 101</b>	<b>500 652</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 466 329	118 539 105
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 466 329</b>	<b>118 539 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 466 329</b>	<b>118 539 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 313	61 476
Övriga fordringar	8	941 590	2 025 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	271 840	246 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 276 743</b>	<b>2 333 971</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 174 977	5 151 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 174 977</b>	<b>5 151 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 451 720</b>	<b>7 485 337</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 918 049</b>	<b>126 024 442</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		7 292 581	6 691 359
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 322 581</b>	<b>59 721 359</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		8 161 111	8 261 681
Årets resultat		-3 660 101	500 652
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 501 010</b>	<b>8 762 333</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 823 591</b>	<b>68 483 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	55 552 790	55 498 493
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 552 790</b>	<b>55 498 493</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	684 176
Leverantörsskulder		417 821	259 716
Skatteskulder		7 091	16 701
Övriga skulder		13 948	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 102 808	1 050 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 541 668</b>	<b>2 042 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 918 049</b>	<b>126 024 442</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 660 101	500 652
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 072 776	1 106 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 587 325</b>	<b>1 607 247</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 057 228	-1 075 519
Förändring av kortfristiga skulder		183 587	168 735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 346 510</b>	<b>700 463</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-629 879	-684 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-629 879</b>	<b>-684 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 976 389</b>	<b>16 287</b>
Likvida medel vid årets början		5 151 366	5 135 080
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 174 977</b>	<b>5 151 367</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 20,6 procent.

#### Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 519 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 har skrivits av på 10 år.

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 823 916	4 823 916
Hyror lokaler	350 306	327 636
Hyror garage	215 000	216 613
Hysesbortfall garage	-12 093	-74 300
	<b>5 377 129</b>	<b>5 293 865</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2022	2021
Vidarefakturerering el	358 017	387 947
Vidarefakturerering varmvatten	164 985	174 470
Bredband	81 192	81 192
Uthyrning föreningslokal	400	11 800
Försäkringsersättning	67 150	0
Övriga intäkter	47 990	550
	<b>719 734</b>	<b>655 959</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel inkl material och varor	31 577	12 125
Trädgårdsskötsel	88 076	86 846
Städning enl. avtal	297 537	270 693
Snöröjning och sandning	57 875	79 491
El	1 037 607	733 831
Fjärrvärme	825 110	844 554
Vatten och avlopp	83 544	72 086
Sophantering	205 435	211 940
Revisionsarvode	23 028	28 929
TV och bredband	149 989	147 995
Gemensamhetsanläggning	114 210	107 492
Övriga drift- och skötselkostnader	99 247	58 382
Underhållskostnader	3 875 996	148 778
Reparationskostnader	491 583	331 989
	<b>7 380 814</b>	<b>3 135 131</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	129 183	135 668
Förvaltningskostnader	451 547	424 419
Lokaladministration	0	995
	<b>580 730</b>	<b>561 082</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode fast	71 187	62 183
Styrelsearvode rörligt	624	42 560
Valberedning	0	6 765
Föreningsvald revisor	0	615
Sociala avg. på arvoden	51 143	44 677
	<b>122 954</b>	<b>156 800</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-15 967 273	-14 894 497
Årets avskrivningar	-1 072 776	-1 072 776
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 040 049</b>	<b>-15 967 273</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>117 466 329</b>	<b>118 539 105</b>
Taxeringsvärden byggnader	141 197 000	113 268 000
Taxeringsvärden mark	89 693 000	83 693 000
	<b>230 890 000</b>	<b>196 961 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	228 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 890 000	2 961 000
	<b>230 890 000</b>	<b>196 961 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Installation individuell avläsning av varmvatten	610 657	610 657
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>610 657</b>	<b>610 657</b>
Ingående avskrivningar	-610 657	-576 838
Årets avskrivningar	0	-33 819
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-610 657</b>	<b>-610 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	817	2 685
Avräkningskonto förvaltare	940 773	2 023 311
	<b>941 590</b>	<b>2 025 996</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	31 272	35 366
Förutbetalda kostnader bredband	20 085	20 085
Förutbetald kostnad Com Hem	19 176	17 409
Samfällighetsavgifter	33 591	26 873
Snöröjning garantibelopp	17 925	0
Övriga interimfordringar	26 014	14 715
Upplupna intäkter/avläsning varmvatten och el	123 777	132 051
	<b>271 840</b>	<b>246 499</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,670	2026-09-01	12 493 782	12 561 282
Stadshypotek AB	0,670	2026-09-01	12 337 186	12 432 577
Stadshypotek AB	0,730	2024-01-30	18 735 967	12 132 843
Stadshypotek AB	3,640	2024-10-30	11 985 855	19 055 967
Avgår kortfristig del			0	-684 176
			<b>55 552 790</b>	<b>55 498 493</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	104 961	29 929
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna arvoden förtroendevalda	107 856	99 090
Förutbetalda avgifter och hyror	549 757	593 558
Upplupna elkostnader	165 096	152 128
Upplupna värmekostnader	129 468	132 297
Övriga interimsskulder	23 171	20 842
	<b>1 102 809</b>	<b>1 050 344</b>

### Not 12 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	10 000	10 000
SBAB	3 164 977	5 141 366
Avräkningskonto förvaltare	940 773	2 023 311
	<b>4 115 750</b>	<b>7 174 677</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

Solna, 2023-

Johan Wängdal  
Ordförande

Jonas Björk

Tomas Ek

Mesud Broström Kahrmanovic

Vår revisionsberättelse har lämnats

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.**







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Brevduvan.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 18:20:29

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS BJÖRK (19730315XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 15:21:00
 Mesud Broström Kahrmanovic (19840825XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 16:33:31
 Johan Wängdahl (19810218XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 15:27:56
 Per Engzell (19550514XXXX) Revisor	2023-05-15 18:20:29
 ERIK HÄGGLÖF (19490614XXXX) Föreningsrevisor	2023-05-15 17:14:45
 Lars Tomas Ek (19770805XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-15 16:04:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Brevduvan.pdf (1327437 byte)

3582EA8B5662D3FFBD3101E565A1BA96B348CEA5F7AD9C5DB40398AA93A79F13B38DB918C7987B74B8C4  
B6CF0B6DCA9669Aafb3944DC5882BDEE7F9BE5C7C8A9

<https://esign.summera.support/verify>

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Rev.ber. Brf, medrevisor.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 18:21:53

Dokumentet är undertecknat av:



Per Engzell (19550514XXXX) Revisor

2023-05-15 18:21:53



ERIK HÄGGLÖF (19490614XXXX) Internrevisor

2023-05-15 15:53:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Rev.ber. Brf, medrevisor.pdf (31997 byte)

3F96EB52EF37DDD728CD107C43435D843EA009A1F5B72EF3A33F8DBB4EA6A6E398CF590C45E6D6FD635E  
67D13D0CB16C0DA636D795F2AE6A3FB913AB09D51E59

<https://esign.summera.support/verify>

# 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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorssed 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsätt.

#### **Revisorns 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisorns 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 datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Erik Hägglov  
Revisor