

Årsredovisning 2022

Brf Bolmen 1

769618-3008



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOLMEN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-02-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bolmen 1. På fastigheten uppförde AB Stockholmshem 1942-1944 nio smalhus som ritades av arkitektduon Nils G:son Friberg och Ernst Hawerman.

Byggnaderna är uppförda i tre våningar där vissa även har inredd suterrängvåning. De byggdes som barnrikehus för stadens barnrika familjer och försågs med mindre men mycket välplanerade bostäder.

Byggnaderna är tidstypiska, mycket välbevarade och är grönklassificerade i Stockholm stadsmuseums bebyggelsehistoriska inventering, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

År 1995 genomförde AB Stockholmshem en totalrenovering av samtliga hus och de har därför värdeår 1995.

Föreningen har 19 hyreslägenheter och 136 bostadsrätter om totalt 6 807 kvm och 20 lokaler om 685 kvm.

Lägenhetsfördelning

42 st 1 rum och kök

92 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsens sammansättning efter årsstämma

Andreas Karlsson	Ordförande (Omval, avgick senare på egen begäran)
David Lejon	Ledamot (Omval)
Christoffer Forbes Schieche	Ordförande (Omval, tillträdde som ordförande efter föregående ordförandes avgång)
Sophie Jansson	Ledamot (Omval)
Sven Eriksson	Ledamot (Omval)
Fredrik Ulander	Suppleant (Nyval)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1995	Total renovering. Stambyte, renovering av kök och badrum. Installation av mekanisk frånluftsventilation. Nya elstigare, installation av 3-fas. Nya tvättstugor mm.
2013-2015	Nybyggnation av balkonger samt målning och renovering av fönster
2016	Takunderhåll, markarbete avloppsrör, besiktning av hyresrätter, OVK-besiktning
2017	Energibesparande åtgärder, byte till energilampor i trapphus
2018	Målning och renovering av samtliga trapphus, stensättning på gården
2019	Installation avluftare fjärrvärme
2020	Byte undercentral fjärrvärme, förbättring parkmark, spillvattenledningar i bottenplattor

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel	Driftia AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Vinterunderhåll	Fined
Parkförvaltning	Stockholms Trädgårdstjänst

Fjärrvärmeleverantör	Stockholm Exergi
Elnät	Ellevio
Elleverantör	Fortum
Hushållsavfall	SVOA
Förpackningsåtervinning	Remondis Sweden
Städning	NA Entreprenad Service
Försäkringsmäklare	Oséen
Medlemsorganisation	Fastighetsägarna
Underhållsplan	Fastighetsägarna
Bredband	OwnIT

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhållsplanen som upprättades 2011 används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Styrelsen upphandlade mot slutet av verksamhetsåret Fastighetsägarna för att uppdatera underhållsplanen samt tillhandahålla en webblösning för att löpande hålla den uppdaterad. Besiktningar och arbete med detta påbörjas i början av 2023.

Ett underhållsprojekt gällande dränering och liggande avloppsstammar initierades och beräknades färdigställt till juni månad. Arbetet har dock dragit ut på tiden. Orsaken till detta är, bland annat, att åtgärder utförts utan bygglov och att entreprenaden inte hållit tidsplanen. Styrelsen har under hösten anordnat med bygglov i efterhand, vilket godkändes av kommunen. Återställning beräknas färdigt under 2023.

En besiktning av föreningens träd genomfördes och styrelsen beslutade att utföra åtgärder i enlighet med utlåtandet från denna. Ett kraftigt snöoväder som orsakade stora skador på föreningens buskar och träd innebar att akuta åtgärder behövde utföras innan de planerade åtgärderna hade påbörjats. Arbetet med beskärning kommer fortlöpa under 2023 enligt information som tillgängliggjorts medlemmarna.

Föreningen hade en överlikviditet på bankkonto och när ett lån på 5 miljoner löpte ut beslutade styrelsen för att amortera av hela det lånet i sin helhet.

Under 2022 skedde en avgiftshöjning i föreningen med 10% från och med mars månad. Anledningen till höjningen var beräknat ökade underhållskostnader. Styrelsen gör vid verksamhetsårets slut bedömningen att marknads- och ränteläget för närvarande inte innebär några ytterligare höjningar i närtid. Ekonomin ser god ut inför 2023.

Styrelsen inledde under hösten försäljning av två tomställda hyresrätter för att upplåta dessa som bostadsrätter. Detta beräknas ge ett tillskott till föreningens kassa om ca 6 miljoner kronor. Tillträde sker tidigt 2023 och föreningen kommer då att ha 17 hyresrätter kvar i sitt lägenhetsbestånd. Föreningen fick in handpenning för den ena pågående försäljningen i december månad med tillträde 5 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 678 812	5 421 757	5 444 176	5 435 667
Resultat efter fin. poster	-4 760 010	-541 794	-1 088 910	-117 749
Soliditet, %	78	76	76	76
Yttre fond	1 491 047	1 611 681	1 322 122	1 032 563
Taxeringsvärde	265 873 000	193 039 000	193 039 000	193 039 000
Bostadsyta, kvm	6 807	6 807	6 807	6 807
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	594	549	551	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 407	5 131	5 131	5 131
Sparande per kvm bostadsyta, kr	134	163	170	194
Räntekänslighet, %	8,48	10,68	10,70	10,75
Energikostnad per kvm, kr	257	245	237	229
Genomsnittlig skuldränta, %	1,36	0,64	0,84	1,03
Belåningsgrad, %	21,68	25,04	24,85	24,60

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande per kvm bostadsyta: resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll delat med total yta

Räntekänslighet: 1 % av föreningens lån delat med årsavgift. Visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan går upp 1 %.

Energikostnad per kvm: fjärrvärme, vatten och el delat med yta.

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	117 865 950	-	-	117 865 950
Upplåtelseavgifter	13 005 494	-	-	13 005 494
Fond, yttre underhåll	1 611 681	-	-120 634	1 491 047
Reservfond	222 541	58 118	-	280 659
Balanserat resultat	-16 594 732	-541 794	120 634	-17 015 891
Årets resultat	-541 794	541 794	-4 760 010	-4 760 010
Eget kapital	115 569 141	58 118	-4 760 010	110 867 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 015 891
Årets resultat	-4 760 010
Totalt	<u>-21 775 901</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 491 047
Balanseras i ny räkning	-21 384 854
	<u>-21 775 901</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 678 812	5 421 758
Rörelseintäkter		6	299
Summa rörelseintäkter		5 678 817	5 422 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-8 205 044	-4 067 806
Övriga externa kostnader	7	-477 733	-342 395
Personalkostnader	8	-162 645	-134 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 212 362	-1 209 852
Summa rörelsekostnader		-10 057 785	-5 754 853
RÖRELSERESULTAT		-4 378 967	-332 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 988	13 531
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-398 030	-222 529
Summa finansiella poster		-381 042	-208 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 760 010	-541 794
ÅRETS RESULTAT		-4 760 010	-541 794

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	138 346 900	139 454 584
Markanläggningar	11	13 233	14 997
Maskiner och inventarier	12	335 932	410 965
Summa materiella anläggningstillgångar		138 696 065	139 880 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 696 065	139 880 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 043	93 223
Övriga fordringar	13	70 297	36 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	224 505	201 188
Summa kortfristiga fordringar		324 845	331 247
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 777 742	12 136 845
Summa kassa och bank		3 777 742	12 136 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 102 588	12 468 091
SUMMA TILLGÅNGAR		142 798 652	152 348 637

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 871 444	130 871 444
Balkongfond		280 659	222 541
Fond för yttre underhåll		1 491 047	1 611 681
Summa bundet eget kapital		132 643 150	132 705 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 015 891	-16 594 732
Årets resultat		-4 760 010	-541 794
Summa fritt eget kapital		-21 775 901	-17 136 525
SUMMA EGET KAPITAL		110 867 249	115 569 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	30 000 000	15 000 000
Övriga långfristiga skulder		73 032	109 260
Summa långfristiga skulder		30 073 032	15 109 260
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	19 923 850
Leverantörsskulder		463 978	646 554
Skatteskulder		10 109	19 775
Övriga kortfristiga skulder		257 779	48 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 126 505	1 031 731
Summa kortfristiga skulder		1 858 371	21 670 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 798 652	152 348 637

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	12 136 845	10 898 599
Resultat efter finansiella poster	-4 760 010	-541 794
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 212 362	1 209 852
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 547 648	668 058
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 401	27 152
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 985	490 407
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 429 262	1 185 618
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-27 881	0
Kassaflöde från investeringar	-27 881	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	58 118	52 628
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 960 078	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 901 960	52 628
Årets kassaflöde	-8 359 103	1 238 246
Likvida medel vid årets slut	3 777 742	12 136 845

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bolmen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Maskiner och inventarier	10-12 år
Installationer	10-12 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband	186 690	187 740
Hysesintäkter, bostäder	1 189 779	1 236 216
Hysesintäkter, lokaler	457 433	455 053
Hysesintäkter, p-platser	153 000	148 500
Årsavgifter, bostäder	3 539 663	3 269 076
Övriga intäkter	152 252	125 472
Summa	5 678 817	5 422 057

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	30 445	0
Fastighetsskötsel	183 562	183 678
Larm och bevakning	6 301	7 146
Snöskottning	243 165	174 666
Städning	155 498	139 502
Trädgårdsarbete	271 771	237 778
Summa	890 743	742 770

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	208 878	394 437
Planerat underhåll	4 458 021	410 193
Summa	4 666 899	804 630

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	263 477	176 946
Sophämtning	240 993	215 166
Uppvärmning	1 192 684	1 233 068
Vatten	296 423	255 393
Summa	1 993 577	1 880 573

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	280 207	279 131
Fastighetsförsäkringar	99 443	94 167
Fastighetsskatt	274 175	266 535
Summa	653 825	639 833

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	242 903	241 806
Förbrukningsmaterial	17 570	34 415
Konsultkostnader	0	1 084
Revisionsarvoden	25 350	26 754
Övriga förvaltningskostnader	191 911	38 336
Summa	477 733	342 395

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	38 885	29 392
Styrelsearvoden	123 760	105 408
Summa	162 645	134 800

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	392 652	222 163
Övriga finansiella kostnader	0	280
Övriga räntekostnader	5 378	86
Summa	398 030	222 529

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	152 642 815	152 642 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>152 642 815</u>	<u>152 642 815</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 188 231	-12 080 547
Årets avskrivning	-1 107 684	-1 107 684
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-14 295 915</u>	<u>-13 188 231</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>138 346 900</u>	<u>139 454 584</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	43 801 745	43 801 745
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 873 000	106 300 000
Taxeringsvärde mark	136 000 000	86 739 000
Summa	265 873 000	193 039 000
Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 301	35 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>35 301</u>	<u>35 301</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 304	-18 540
Årets avskrivning	-1 764	-1 764
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-22 068</u>	<u>-20 304</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 233</u>	<u>14 997</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 055 524	1 055 524
Inköp	27 881	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 083 405</u>	<u>1 055 524</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-644 559	-544 155
Avskrivningar	-102 914	-100 404
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-747 473</u>	<u>-644 559</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>335 932</u></u>	<u><u>410 965</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	36 585	1 361
Övriga fordringar	33 712	35 475
Summa	70 297	36 836
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	54 233	53 827
Försäkringspremier	99 443	90 403
Förvaltning	61 523	58 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 306	-1 275
Summa	224 505	201 188

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2025-05-21	2,64 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2022-09-21	0,70 %	0	4 923 850
Stadshypotek	2024-09-30	0,55 %	15 000 000	15 000 000
Summa			30 000 000	34 923 850
<i>Varav kortfristig del</i>			0	19 923 850

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	37 303	32 143
Förutbetalda avgifter/hyror	517 870	504 868
Löner	123 240	123 240
Renhållning	35 236	0
Sociala avgifter	38 722	38 722
Städning	12 958	10 071
Uppvärmning	188 701	187 302
Utgiftsräntor	47 300	6 886
Vatten	78 617	67 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 558	30 689
Summa	1 126 505	1 031 731

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
Summa	60 000 000	60 000 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen har fått in slutlikviden från upplåtelseerna av de två tidigare hyresrätterna.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Christoffer Forbes Schieche
Ordförande

David Lejon
Ledamot

Sophie Jansson
Ledamot

Sven Eriksson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642ebbcbf56a887cb2011410

Finalized at: 2023-04-11 08:44:53 CEST

Title: Brf Bolmen 1, 769618-3008 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: aPQOmBFTJrUzwGQTxl0c3U3yPJ4KRkL2THxz0SOHTn8=-2

Initiated by: sven@brfbolmen1.se (sven@brfbolmen1.se) via BRF Bolmen1 769618-3008

Signees:

- Staffan Zander signed at 2023-04-11 08:44:52 CEST with Swedish BankID (19741103-XXXX)
- Jan Christoffer Forbes Schieche signed at 2023-04-10 12:31:29 CEST with Swedish BankID (19890519-XXXX)
- Sophie Amalia Jansson signed at 2023-04-07 11:02:31 CEST with Swedish BankID (19940222-XXXX)
- Sven Eriksson signed at 2023-04-06 21:34:45 CEST with Swedish BankID (19750915-XXXX)
- David Michael Lejon signed at 2023-04-06 21:40:07 CEST with Swedish BankID (19901122-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bolmen 1

Org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bolmen 1 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, varvid 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brf Bolmen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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:

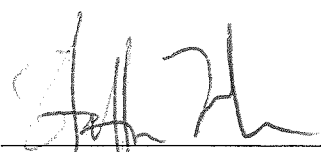
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand den 11 april 2023



Staffan Zander
Auktoriserad revisor