

2021
ÅRSREDOVISNING
Brf Sommerwind



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Sommerwind
Org nr 769624-8173

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

(Handwritten signatures and initials)
M M B
u

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sommerwind (769624-8173) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2015. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 55:2 som byggdes år 2015 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Maria Järvenson	Ordförande	
David Hällman	Vice ordförande	i tur att avgå
Andreas Hjertson	Sekreterare	i tur att avgå
Johan Bring	Ledamot/Kassör	
Jaana Nieminen	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare är Maria Järvensson, Andreas Hjertsson, David Hällman och Johan Bring, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson från BoRevision AB.

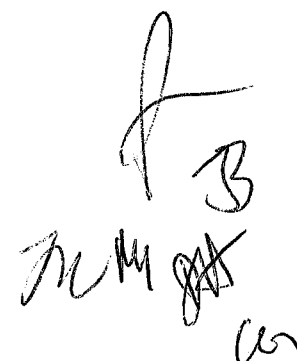
I valberedningen ingår Håkan Forsberg, sammankallande, och Lotta Edlund.

Förvaltare har varit Mattias Swanesjö, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Sinnesfrid AB	Städning
Schindler Hiss	Hisservice
Gjensidige	Försäkringsfrågor
BB-Gruppen AB	Nyckelhantering

Övriga arbetsuppgifter delas inom styrelsen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 153 121 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 923 131 kr. Inget planerat underhåll av fastigheten har utförts. Det negativa resultatet beror på föreningens höga avskrivningar.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret (-338 tkr). Föreningen har dock en god likviditet och haft möjlighet till att extra-amortera 1 milj kr på ett av lånen. Den extra amorteringen är anledningen till att kassaflödet blir negativt.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 718 100 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 77 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Fastigheten gicks igenom i samband med upprättande av underhållsplanen.

Under året har följande åtgärder slutförts:

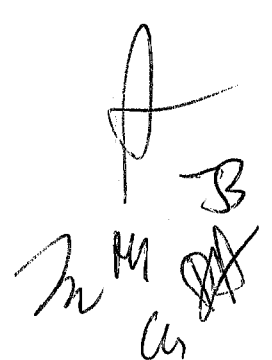
- Renovering av golvet i återvinningsrummet.
- Gått igenom och justerat avtal med HSB Boservice angående fastighetsskötseln för vår förening samt för Gemensamhetsanläggning Allotria och Sommerwind.
- Underhållsplan är upprättad för Brf Sommerwind samt för Gemensamhetsanläggning Allotria och Sommerwind.

Kommande åtgärder 2022:

- Styrelsen har bitt vår förvaltare att utreda sprickor i fasaden.
- Avtal avseende bredband och Tv är uppsagt och ett nytt avtal kommer att tecknas under 2022.
- OVK - obligatorisk ventilationskontroll
- Radonmätning
- Uppförande av fler laddplatser i garaget
- Stamspolning

Styrelsen beslutade att ha en avgiftsfri månad i januari 2021. En extra-amortering på föreningens lån gjordes i mars 2021 om 1 Mkr.

Om ekonomin tillåter avser styrelsen att göra en extra amortering även under år 2022.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large stylized signature, and smaller initials or marks below it.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 521 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84 (85).

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtit.

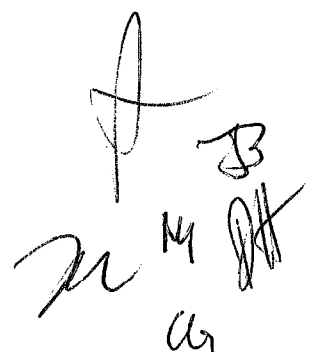
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 55:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 119 455 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 178 000 kr. Fastigheten byggdes 2015.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 4177 kvm	2 rok	10 st
	3 rok	11 st
	4 rok	19 st
	5 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		49 st
Lokaler och förråd (778 kvm)		1 st
Garage		46 st
P-platser		9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Forsikring. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.



Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	521	521	521	519
Låneskuld kr/kvm	7 395	9 100	9 189	9 517
Likvida medel	2 864	3 202	2 696	3 135
Kassalikviditet i %	20,9	12,0	247,9	22,3
Soliditet i %	75,0	74,6	74,5	74,0
Överskott för underhåll kr/kvm	167	241	221	252
Nettoomsättning	3 241	3 479	3 400	3 369
Resultat efter finansiella poster	-1 153	-852	-978	-848
Årets resultat	-1 153	-852	-978	-848
Eget kapital	112 445	113 598	114 451	115 429
varav underhållsfond	718	688	516	344
Utfört underhåll	0	142	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

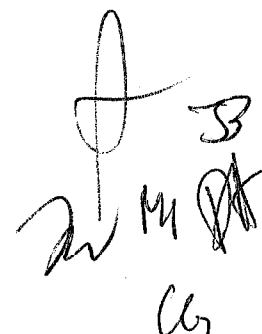
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



Handwritten signature and initials, including a large stylized 'S' and 'M'.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 779 900	4 870 321	688 000	-3 887 629	-852 281	113 598 311
Avsättning till fond för yttre underhåll			172 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-141 900			
Balanseras i ny räkning				-882 381	852 281	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 153 121	-1 153 121
Belopp vid årets utgång	112 779 900	4 870 321	718 100	-4 770 010	-1 153 121	112 445 190

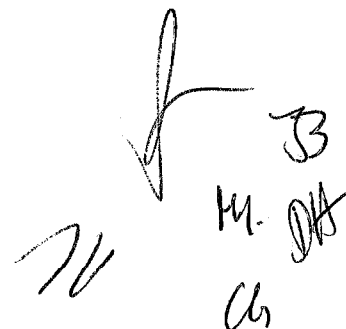
Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

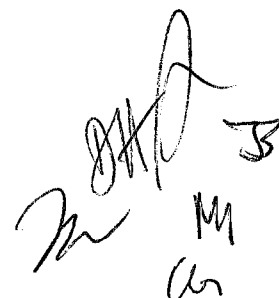
Balanserat resultat	-4 770 010
Årets resultat	-1 153 121
	<hr/>
Att disponera	-5 923 131
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	77 000
Balanserat resultat	-6 000 131
	<hr/>
Summa	-5 923 131

Ekonomisk ställning och resultat


Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

A large handwritten signature is present in the bottom right corner. To its right are the initials 'JB'. Below the signature are the initials 'M.' and 'DA'. At the bottom left of this group is the letter 'C'.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 240 771	3 479 049
Summa rörelseintäkter		3 240 771	3 479 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 953 991	-1 546 516
Periodiskt underhåll	4	0	-141 900
Övriga externa kostnader	5	-78 928	-29 525
Personalkostnader och arvoden	6	-108 730	-195 802
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 902 375	-1 902 375
Summa rörelsekostnader		-4 044 024	-3 816 118
Rörelseresultat		-803 253	-337 069
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 710	2 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 578	-518 210
Summa finansiella poster		-349 868	-515 212
Resultat efter finansiella poster		-1 153 121	-852 281
Resultat före skatt		-1 153 121	-852 281
Årets resultat		-1 153 121	-852 281



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	146 951 550	148 853 925
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>146 951 550</u>	<u>148 853 925</u>
Summa anläggningstillgångar		146 951 550	148 853 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 153	13 894
Övriga fordringar	10	2 868 698	3 222 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 023	109 259
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 967 874</u>	<u>3 345 424</u>
Summa omsättningstillgångar		2 967 874	3 345 424
SUMMA TILLGÅNGAR		149 919 424	152 199 349



Handwritten signature and initials, including a large 'B' and 'U'.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 650 221	117 650 221
Fond för yttre underhåll		718 100	688 000
Summa bundet eget kapital		118 368 321	118 338 221
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 770 010	-3 887 629
Årets resultat		-1 153 121	-852 281
Summa ansamlad förlust		-5 923 131	-4 739 910
Summa eget kapital		112 445 190	113 598 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	23 272 500	10 642 500
Summa långfristiga skulder		23 272 500	10 642 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 370 000	27 370 000
Leverantörsskulder		190 176	141 564
Skatteskulder		89 100	89 100
Övriga skulder	13	66 987	56 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	485 471	301 288
Summa kortfristiga skulder		14 201 734	27 958 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 919 424	152 199 349

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten initials]

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,51

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

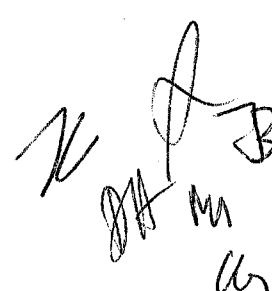
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.



Skulder till kreditinstitut

Ett av föreningens lån, 13 mkr, förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Föreningen har värdeår 2015 och har ingen fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomståren fram till och med 2030.

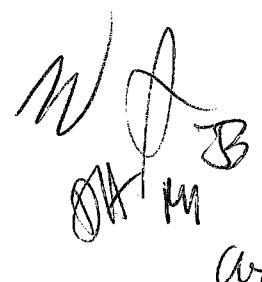
Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 174 232	2 174 232
Avgiftsfri månad	-181 186	0
Hysesintäkter lokaler	214 322	209 952
Hysesintäkter garage	482 000	491 271
Hysesintäkter p-platser	46 800	50 800
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	143 472	143 472
Överlåtelseavgift	7 140	4 732
Pantförskrivningsavgift	5 236	7 993
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 576
Övriga intäkter vatten, el, gästrum	348 755	395 021
Summa nettoomsättning	<u>3 240 771</u>	<u>3 479 049</u>



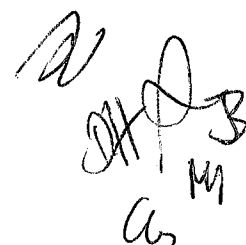
Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	36 016	35 963
Serviceavtal	138 267	40 875
Entreprenadstäd	83 028	80 700
Ventilationservice	20 420	0
Besiktningkostnader	8 251	6 336
Förbrukningsmaterial	4 208	40 739
Reparationer	203 880	135 056
Elavgifter	356 481	243 649
Uppvärmning	233 638	215 169
Sophämtning	88 376	80 508
Kostnad gemensamhetsanläggning	334 847	286 376
Fastighetsförsäkringar	55 603	51 908
Kabel-TV, bredband m.m	137 358	179 510
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 550	44 550
Administrativ förvaltning enligt avtal	75 039	75 778
Vicevärdstjänster enl avtal	96 911	16 250
Övriga externa tjänster, drift	27 065	5 018
Studie- och fritidsverksamhet	6 833	6 833
Övriga driftskostnader	3 220	1 298
Summa driftkostnader	1 953 991	1 546 516

*Kostnader för vatten och avlopp ingår i samfällighetsavgiften.

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll garage	0	68 800
Planerat underhåll hissar	0	73 100
	—	—
Summa underhållskostnader	0	141 900



Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 967	9 955
Kontorsmaterial och liknande	0	3 227
Advokatkostnader	57 153	0
Konsultarvoden	5 248	3 301
Revisionsarvode extern revisor	13 560	13 180
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-138
Summa övriga externa kostnader	<u>78 928</u>	<u>29 525</u>

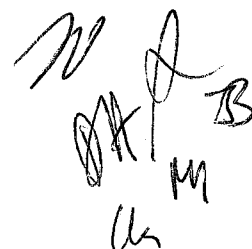
Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	90 000	144 738
Arvode valberedning	3 000	4 257
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 730	46 807
Summa personalkostnader och arvoden	<u>108 730</u>	<u>195 802</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 902 375	1 902 375
Summa av- och nedskrivningar	<u>1 902 375</u>	<u>1 902 375</u>



Handwritten signature and initials, including the letter 'B' and 'M'.

Not 8 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 710	2 998
Räntekostnader	-352 578	-518 210
Summa finansiella poster	-349 868	-515 212

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	125 916 800	125 916 800
Ingående avskrivning på byggnader	-9 511 875	-7 609 500
Årets avskrivningar, byggnader	-1 902 375	-1 902 375
Bokförda värden byggnader	114 502 550	116 404 925
Mark	32 449 000	32 449 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	146 951 550	148 853 925
Taxeringsvärde byggnad	85 178 000	85 178 000
Taxeringsvärde mark	34 277 000	34 277 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 864 011	3 202 081
Skattekonto	4 687	4 603
Övriga fordringar	0	15 587
Summa övriga fordringar	2 868 698	3 222 271

M
DT *LB*
M
ab

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 020	7 212
Försäkringspremier	44 132	40 900
Kabel-TV avgifter m.m.	25 858	20 144
Förvaltningsavtal	0	35 990
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	5 013	5 013
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	85 023	109 259

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	36 642 500	38 012 500
Summa skulder till kreditinstitut	36 642 500	38 012 500

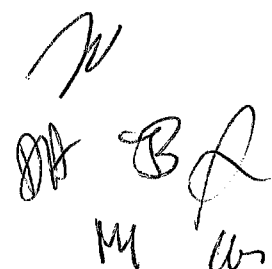
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	41 770 000	41 770 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 770 000	41 770 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,59	2023-03-28	10 642 500
SEB	0,34	2022-03-28	13 000 000
SEB	0,61	2025-03-28	13 000 000
Summa			36 642 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-370 000
Avgår lån för omförhandling 2022			-13 000 000
Totalt			23 272 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 792 500



Not 13 Övriga skulder

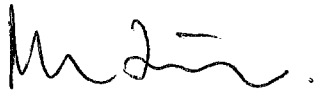
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	23 034	16 286
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	42 453	38 800
Summa övriga skulder	<u>66 987</u>	<u>56 586</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

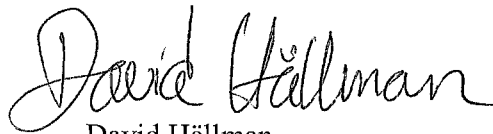
	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	100 949	104 260
Arbetsgivaravgifter	31 717	42 936
Kostnader för förvaltningsavtal	0	16 250
Arvode revision	13 197	12 932
Elavgifter	73 127	31 865
Uppvärmningskostnader	35 937	26 375
Förutbetalda hyror och avgifter	224 933	59 636
Upplupna räntekostnader	5 611	7 034
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>485 471</u>	<u>301 288</u>

M J
OH *B*
M
Ch

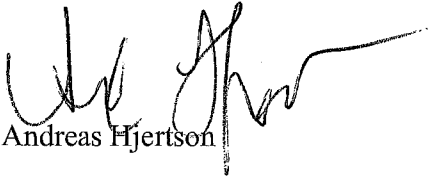
Uppsala 2022 0512



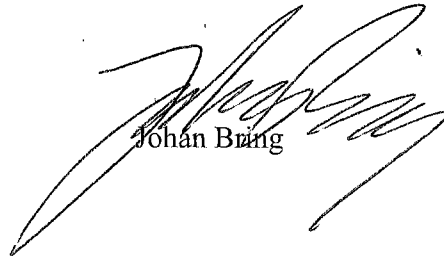
Maria Järvenson



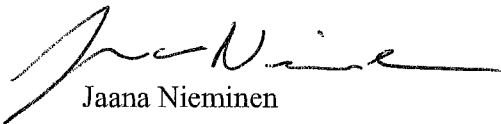
David Hällman



Andreas Hjertson



Johan Brång



Jaana Nieminen

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-13 .



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sommerwind, org.nr. 769624-8173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommerwind för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sommerwind för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 13 / 5 2022



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Sommerwind 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 167 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 7 395 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 16,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 119 kr/kvm	Totala kostnader för värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad (inkl vatten och avlopp) är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 521 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se