

2022

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Sommerwind



Brf Sommerwind
Org nr 769624-8173

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sommerwind (769624-8173) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 1 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Maria Järvenson	Ordförande	i tur att avgå
David Hällman	Vice ordförande	
Arnold Andersson	Ledamot	
Johan Bring	Ledamot	i tur att avgå
Claes Edlund	Ledamot	
Jaana Nieminen	Ledamot	

Firmatecknare är Maria Järvenson, David Hällman och Johan Bring, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lizette Söderdahl från BoRevision AB.

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

Förvaltare har varit Jennie Sundin, HSB Uppsala.

Övriga arbetsuppgifter delas inom styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Teknisk förvaltning
Sinnesfrid Städservice AB	Städning
Schindler Hiss AB	Hisservice
Bolander & Co	Försäkringsfrågor
AB Byggbeslag Lås & Säkerhet	Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 677 736 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 668 290 kr. Det negativa resultatet beror på föreningens höga avskrivningar. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 281 449 kr.

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 (-554 tkr), vilket till största delen beror på ökade drifts- och räntekostnader under året samt att det planerade underhållet som utförts har finansierats med befintliga medel.

På grund av ökade energikostnader, höjda räntor och den stigade inflationen kommer föreningens kostnader att öka markant under 2023. Styrelsen har därav beslutat att höja årsavgifterna med 9 % från den 1 januari 2023.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 795 100 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 79 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 281 449 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes den 16 juni 2022.

Under året har följande åtgärder slutförts:

- Nya laddningsstationer till hybrid/elbilar har installerats
- OVK - obligatorisk ventilationskontroll
- Radonmätning

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 (84).

Under året har 1 (4) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 55:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 161 480 000 kr, varav byggnadsvärdet är 116 200 000 kr. Fastighetens värdeår är 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
Garageplatser		46 st
P-platser		9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Bolander & Co. 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.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	521	521	521	521
Låneskuld kr/kvm	7 320	7 395	9 100	9 189
Likvida medel	2 310	2 864	3 202	2 696
Kassalikviditet i %	23,7	20,9	12,0	247,9
Soliditet i %	74,9	75,0	74,6	74,5
Överskott för underhåll kr/kvm	108	167	241	221
Nettoomsättning	3 374	3 241	3 479	3 400
Resultat efter finansiella poster	-1 678	-1 153	-852	-978
Årets resultat	-1 678	-1 153	-852	-978
Eget kapital	110 777	112 445	113 598	114 451
varav underhållsfond	795	718	688	516
Utfört underhåll	281	0	142	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.

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	718 100	-4 770 010	-1 153 121	112 445 190
Avsättning till fond för yttre underhåll			77 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-1 230 121	1 153 121	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 668 159	-1 668 159
Belopp vid årets utgång	112 779 900	4 870 321	795 100	-6 000 131	-1 668 159	110 777 031

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 000 131
Årets resultat	-1 677 736
	<hr/>
Att disponera	-7 677 867
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	79 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-281 449
Balanserat resultat	-7 465 841
	<hr/>
Summa	-7 668 290

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 373 813	3 240 771
Summa rörelseintäkter		3 373 813	3 240 771
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 301 618	-1 953 991
Periodiskt underhåll	4	-281 449	0
Övriga externa kostnader	5	-25 484	-78 928
Personalkostnader och arvoden	6	-116 198	-108 730
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 931 702	-1 902 375
Summa rörelsekostnader		-4 656 451	-4 044 024
Rörelseresultat		-1 282 638	-803 253
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 098	-352 578
Summa finansiella poster		-395 098	-349 868
Resultat efter finansiella poster		-1 677 736	-1 153 121
Resultat före skatt		-1 677 736	-1 153 121
Årets resultat		-1 677 736	-1 153 121

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	145 049 175	146 951 550
Inventarier, verktyg och installationer	10	263 941	0
Summa materiella anläggningstillgångar		145 313 116	146 951 550
Summa anläggningstillgångar		145 313 116	146 951 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 390	14 153
Övriga fordringar	11	2 314 415	2 868 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	320 590	85 023
Summa kortfristiga fordringar		2 648 395	2 967 874
Summa omsättningstillgångar		2 648 395	2 967 874
SUMMA TILLGÅNGAR		147 961 511	149 919 424

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 650 221	117 650 221
Fond för yttre underhåll		795 100	718 100
Summa bundet eget kapital		118 445 321	118 368 321
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 000 131	-4 770 010
Årets resultat		-1 677 736	-1 153 121
Summa ansamlad förlust		-7 677 867	-5 923 131
Summa eget kapital		110 767 454	112 445 190
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 000 000	23 272 500
Summa långfristiga skulder		26 000 000	23 272 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 272 500	13 370 000
Leverantörsskulder		143 030	190 176
Skatteskulder		96 550	89 100
Övriga skulder	14	68 880	66 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	613 097	485 471
Summa kortfristiga skulder		11 194 057	14 201 734
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 147 961 511	 149 919 424

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 677 736	-1 153 121
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 931 702	1 902 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	253 966	749 254
Förändring i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-234 807	39 479
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	89 821	243 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	108 980	1 031 930
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-293 268	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-293 268	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån / byggnadskreditiv	-370 000	-1 370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 000	-1 370 000
Årets kassaflöde	-554 288	-338 070
Likvida medel vid årets början	2 864 011	3 202 081
Likvida medel vid årets slut	<u>2 309 723</u>	<u>2 864 011</u>

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
Laddstolpar	10

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, 10 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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 174 232	2 174 232
Avgiftsfri månad	0	-181 186
Hysesintäkter lokaler	215 196	214 322
Hysesintäkter garage	465 800	482 000
Hysesintäkter p-platser	48 800	46 800
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	143 472	143 472
Överlåtelseavgift	1 208	7 140
Pantförskrivningsavgift	483	5 236
Övriga intäkter vatten, el, gästrum	324 622	348 755
Summa nettoomsättning	3 373 813	3 240 771

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	55 316	36 016
Serviceavtal	142 901	138 267
Entreprenadstäd	85 938	83 028
Ventilationservice	0	20 420
Besiktningkostnader	6 069	8 251
Förbrukningsmaterial	10 768	4 208
Reparationer	217 606	203 880
Elavgifter	606 065	356 481
Uppvärmning	230 594	233 638
Sophämtning	119 652	88 376
Kostnad gemensamhetsanläggning	320 676	334 847
Fastighetsförsäkringar	60 341	55 603
Kabel-TV, bredband m.m	177 596	137 358
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	52 000	44 550
Administrativ förvaltning enligt avtal	76 051	75 039
Vicevärdstjänster enl avtal	99 097	96 911
Övriga externa tjänster, drift	32 273	27 065
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	6 833
Övriga driftskostnader	1 800	3 220
Summa driftkostnader	2 301 618	1 953 991

*Kostnader för vatten och avlopp ingår i samfällighetsavgiften.

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll mark	21 707	0
Planerat underhåll ventilation	158 108	0
Planerat underhåll värme	19 143	0
Planerat underhåll el-installationer	76 850	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	5 641	0
Summa underhållskostnader	281 449	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 011	2 967
Kontorsmaterial och liknande	444	0
Advokatkostnader	0	57 153
Konsultarvoden	2 620	5 248
Revisionsarvode extern revisor	14 409	13 560
Summa övriga externa kostnader	25 484	78 928

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 198	15 730
Summa personalkostnader och arvoden	116 198	108 730

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 902 375	1 902 375
Avskrivning maskiner och inventarier	29 327	0
Summa av- och nedskrivningar	1 931 702	1 902 375

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	0	2 710
Räntekostnader	-395 098	-352 578
Summa finansiella poster	-395 098	-349 868

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	125 916 800	125 916 800
Ingående avskrivning på byggnader	-11 414 250	-9 511 875
Årets avskrivningar, byggnader	-1 902 375	-1 902 375
Bokförda värden byggnader	112 600 175	114 502 550
Mark	32 449 000	32 449 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	145 049 175	146 951 550
Taxeringsvärde byggnad	116 200 000	85 178 000
Taxeringsvärde mark	45 280 000	34 277 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning*	293 268	0
Årets avskrivning på inventarier	-29 327	0
Utgående redovisat värde	263 941	0
*Årets anskaffning avser laddboxar		

Not 11 Övriga fordringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	2 309 724 4 691	2 864 011 4 687
Summa övriga fordringar	2 314 415	2 868 698

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	7 482	10 020
Försäkringspremier	48 654	44 132
Kabel-TV avgifter m.m.	28 951	25 858
Förvaltningsavtal	11 465	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	26 538	5 013
Övrigt upplupet och förutbetalt*	197 499	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	320 589	85 023

* avser beräknat bidrag från Naturvårdsverket för installation av el-laddboxar i garaget

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	36 272 500	36 642 500
Summa skulder till kreditinstitut	36 272 500	36 642 500
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:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
SEB	1,59	2023-03-28	10 272 500
SEB	3,09	2024-03-28	13 000 000
SEB	0,61	2025-03-28	13 000 000
Summa			36 272 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-370 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-10 272 500
Totalt			25 630 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 422 500

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	21 958	23 034
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	45 422	42 453
Summa övriga skulder	68 880	66 987

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	111 844	100 949
Arbetsgivaravgifter	35 190	31 717
Kostnader för förvaltningsavtal	7 161	0
Arvode revision	13 940	13 197
Elavgifter	88 694	73 127
Uppvärmningskostnader	37 085	35 937
Förutbetalda hyror och avgifter	278 774	224 933
Upplupna räntekostnader	5 611	5 611
Övrigt upplupet och förutbetalt	34 798	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	613 097	485 471

Uppsala 2023 _____

Maria Järvenson

David Hällman

Arnold Andersson

Johan Bring

Claes Edlund

Jaana Nieminen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Lizette Söderdahl
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Sommerwind signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA JÄRVENSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 20:34:38



JAANA NIEMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:32:42



DAVID HÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:32:05



ARNOLD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:16:35



JOHAN BRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 18:14:26



CLAES EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 19:17:46



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:13:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Sommerwind signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.





LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:14:55



Bostadsrättskollen för Brf Sommerwind 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 108 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 7320 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 16,7 %	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 169 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + 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 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.

HSB Boservice i Uppland 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