



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Braxen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Braxen med säte i Solna org.nr. 769612-4358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solna Rudan 3	2013-01-01	2013
<b>Totalt 1 objekt</b>		

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Solna Rudan 1.

Samfälligheten förvaltar garagefastighet.

Föreningens andel är 37 %.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
94	garageplatser	0
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6414
1	lokal (hyresrätt)	998
<b>Totalt 178 objekt</b>		<b>7412</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 14 st 2 rok, 29 st 3 rok, 20 st 4 rok, 9 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Eriksson	Ordförande	2020-05-26	
Eva Granell	Ledamot	2022-05-16	
Eva Granell	Suppleant	2021-06-10	2022-05-16
Margareta Holmberg	Ledamot	2020-05-26	
Ann-Charlotte Rydén	Ledamot	2021-06-10	2022-05-16
Christoffer Malmström	Ledamot	2021-06-10	
Eddie Michell André Jansson	Ledamot	2021-06-10	
Urban Holmberg	Suppleant	2021-06-10	
Stefan Blomberg	Suppleant	2022-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christoffer Malmström, André Jansson, båda ledamöter. Urban Holmberg och Stefan Blomberg, båda suppleanter. Alena Blomberg, valberedare.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Granell, Margareta Holmberg, Ann-Charlotte Rydén, Cecilia Eriksson, Christoffer Malmström, Eddie Michell André Jansson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Holger Ronquist vald av föreningen, samt Jörgen Götehed utsedd revisor från BoRevision i AB.

Suppleanter: Urban Holmberg och Stefan Blomberg.

Valberedning har varit: Urban Holmberg (sammankallande) och Alena Blomberg valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03. På stämman deltog 18 personer men 2 kom från samma bostad, så 16 bostäder var representerade, inga var representerade med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Ventilation radonmätning
2019	Energideklaration
2020	OVK-besiktning
2021	Rengöring, underhåll och målning av parkbänkar för montering våren 2022
2021	Reparation och underhåll av samtliga tak
2021	Genomlysning av föreningens energisystem
2021	Omläggning stensjölssystem
2021-2022	Funktionskontroll och kartläggning av energisystemen
2022	Service av alla FTX-aggregat
2022	UH av fjärrvärmesystemet
2022	Systematiskt Brandskyddsarbete (byte nya brandvarnare)
2022	Montage av en fast murad grill i pergolan samt komplettering med nya trädgårdsbord. Fortsatt underhåll av gångvägar med bl a grus. Plantering av blomrabatter
2022	Stamspolning
2021-2022	Reparation av genomföringar till källarförråd samt en altan efter översvämning
2022	EI-laddstolpar monterade på 20 stycken garageplatser

Ersättning på 150 TSEK för laddstolpar till garageplatserna har utbetalats från Naturvårdsverket.

Avtal har träffats med JW Plåt för kontinuerligt underhåll och rensing av tak och hängrännor samt skötsel av sedumtak.

FTX-aggregaten har servats och filter har bytts. Nya givare har monterats på vägg hos alla så att temperatur kan justeras.

Föreningen har ingått brandskyddsavtal med Brandsäkra AB, garaget ingår i avtalet. Brandvarnare har delats ut till alla lägenheter och nästa byte planeras till 2031.

Förbättrad stenläggning på marken runt fasaderna.

Avtal om kontinuerlig service av värmeväxlarna har ingåtts med Norrenergi.

Boulebanan har underhållits och ny sand har lagts ut.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Byte av energi- och vattenmätare till FTX-aggregat
2023	OVK
2023	Byte av belysning i hissar
2023	Slamsugning av 13 st. brunnar
2023	Förbättring av stenmjölsytor på gångar
2023	Installation av matåtervinningskärl
2023	Rensning av cykelrum och barnvagnsrum
2023	Modernisera och förnya i trädgården

Under 2023 kommer vi att påbörja förnyelse av trädgården genom att ta bort sandlåda och gunghästar och i stället installera en hophage samt en ny blommande buske.

Under året ska vi dessutom installera en eller två fasta lösningar för matåtervinning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	437	453	366	335	194
Skuldsättning, kr/kvm	14 237	14 470	15 249	15 438	15 438
Räntekänslighet, %	26	26	28	28	28
Energikostnad, kr/kvm	130	134	127	91	73
Driftskostnad, kr/kvm	425	402	383	326	219
Årsavgifter, kr/kvm	638	638	638	638	638
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 017	1 006	962	848
Nettoomsättning, tkr	7 809	7 635	7 546	7 412	7 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	-893	-117	328	-16	-455
Soliditet, %	68	68	67	67	66

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	235 630 000	0	0	235 630 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 058 358	0	173 517	3 231 875
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>238 688 358</b>	<b>0</b>	<b>173 517</b>	<b>238 861 875</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-8 262 118	-117 304	-173 517	-8 552 939
Årets resultat, kr	-117 304	117 304	-892 962	-892 962
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 379 422</b>	<b>0</b>	<b>-1 066 479</b>	<b>-9 445 901</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>230 308 936</b>	<b>0</b>	<b>-892 962</b>	<b>229 415 974</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 771 000 kr samt ianspråktagande med 1 597 483 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 379 422
Årets resultat, kr	-892 962
Reservation till underhållsfond, kr	-1 771 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 597 483
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 445 901</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 445 901</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 809 353	7 635 395
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 555 409	-3 759 597
Övriga externa kostnader	Not 3	-109 763	-115 995
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-179 314	-187 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 532 890	-2 496 000
Summa rörelsekostnader		-7 377 377	-6 559 260
<b>Rörelseresultat</b>		<b>431 976</b>	<b>1 076 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 079	10 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 339 017	-1 203 895
Summa finansiella poster		-1 324 938	-1 193 439
<b>Årets resultat</b>		<b>-892 962</b>	<b>-117 304</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	330 375 000	332 871 000
Inventarier och maskiner	Not 8	147 562	0
		<u>330 522 562</u>	<u>332 871 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>330 522 562</u>	<u>332 871 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		151 311	38 821
Övriga fordringar	Not 9	4 049 276	4 434 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	222 246	178 263
		<u>4 422 833</u>	<u>4 651 558</u>
Kassa och bank	Not 11	1 538 734	1 528 533
Summa omsättningstillgångar		<u>5 961 567</u>	<u>6 180 091</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>336 484 129</b></u>	<u><b>339 051 091</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	235 630 000	235 630 000
Yttre underhållsfond	3 231 875	3 058 358
	<u>238 861 875</u>	<u>238 688 358</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 552 939	-8 262 118
Årets resultat	-892 962	-117 304
	<u>-9 445 901</u>	<u>-8 379 422</u>
Summa eget kapital	<u>229 415 974</u>	<u>230 308 936</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 54 163 753	55 695 080
	<u>54 163 753</u>	<u>55 695 080</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 51 354 895	51 547 084
Leverantörsskulder	196 199	204 431
Skatteskulder	349 990	243 980
Övriga skulder	Not 14 188 241	16 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 815 077	1 035 356
	<u>52 904 402</u>	<u>53 047 075</u>
Summa skulder	<u>107 068 155</u>	<u>108 742 155</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>336 484 129</u></b>	<b><u>339 051 091</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-892 962	-117 304
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 532 890	2 496 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 639 928	2 378 696
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 336	380 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	49 516	-971 773
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 635 108	1 787 700
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	-184 452	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-184 452	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 723 516	-5 787 116
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 723 516	-5 787 116
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-272 860</b>	<b>-3 999 416</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 857 091</b>	<b>9 856 507</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 584 231</b>	<b>5 857 091</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 093 392	4 093 392
Individuell mätning el	280	0
Individuell mätning vatten	99 603	105 458
Hyror	3 573 741	3 389 989
Övriga intäkter	42 337	46 556
Bruttoomsättning	<u>7 809 353</u>	<u>7 635 395</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	559 855	566 586
Reparationer	478 152	413 573
El	357 302	253 798
Uppvärmning	607 269	706 817
Vatten	97 007	140 102
Sophämtning	187 616	179 388
Fastighetsförsäkring	82 603	75 413
Kabel-TV och bredband	40 466	34 243
Fastighetskatt och fastighetsavgift	228 000	121 990
Förvaltningsarvoden	291 930	247 348
Övriga driftkostnader	27 725	44 884
Planerat underhåll	1 597 483	975 455
	<u>4 555 409</u>	<u>3 759 597</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	1 000	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 238	4 383
Administrationskostnader	38 629	81 850
Extern revision	17 706	16 861
Konsultkostnader	0	5 781
Medlemsavgifter	7 190	7 120
	<u>109 763</u>	<u>115 995</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	143 849	135 800
Revisionsarvode	0	7 000
Sociala avgifter	35 465	44 868
	<u>179 314</u>	<u>187 668</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 066	2 638
Övriga ränteintäkter	12 012	7 818
	<u>14 079</u>	<u>10 456</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 337 440	1 197 797
Övriga räntekostnader	1 577	6 098
	<u>1 339 017</u>	<u>1 203 895</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	249 600 000	249 600 000
Ingående anskaffningsvärde mark	103 239 000	103 239 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>352 839 000</b>	<b>352 839 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-19 968 000	-17 472 000
Årets avskrivningar	-2 496 000	-2 496 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 464 000</b>	<b>-19 968 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>330 375 000</b>	<b>332 871 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	137 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 619 600	6 964 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 175 000	5 235 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>334 794 600</b>	<b>248 199 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets investeringar	184 452	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 452</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar	-36 890	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 890</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>147 562</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 779	105 916
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 045 497	4 328 558
	<b>4 049 276</b>	<b>4 434 474</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	222 246	178 263
	<b>222 246</b>	<b>178 263</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
	SBAB	1 538 734	1 528 533		
		<b>1 538 734</b>	<b>1 528 533</b>		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22923420	1,11%	2024-05-10	27 847 533	230 571
SBAB	22923536	1,72%	2023-04-06	27 847 533	230 571
Swedbank	2954397887	1,09%	2025-01-24	27 411 791	865 000
Swedbank	2954513590	2,97%	2023-03-28	22 411 791	865 000
				105 518 648	2 191 142
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				94 562 938
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>54 163 753</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			117 409 000	117 409 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			51 354 895	51 547 084
				<b>51 354 895</b>	<b>51 547 084</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>					
	Momsskuld			188 241	16 224
				<b>188 241</b>	<b>16 224</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader			32 934	0
	Förutbetalda hyror och avgifter			436 611	451 167
	Övriga upplupna kostnader			345 532	584 189
				<b>815 077</b>	<b>1 035 356</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

## Noter

2022-12-31

2021-12-31

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningen har ställt en faktura till Solna stad avseende retroaktiva elkostnader på 981 734,90 kr.

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Cecilia Eriksson.....  
Christoffer Malmström.....  
Eddie Michell André Jansson.....  
Eva Granell.....  
Margareta Holmberg

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Holger Ronquist.....  
Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Borevision AB





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Braxen, org.nr. 769612-4358

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Braxen 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 31 december 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Braxen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Holger Ronquist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**CECILIA ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 19:25:48



**MARGARETA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:32:14



**EDDIE MICHELL ANDRÉ JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:12:17



**CHRISTOFFER MALMSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:43:02



**EVA GRANELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:03:11



**HOLGER RONQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:16:48



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:18:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**HOLGER RONQUIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:18:54



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:19:36



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.