



# Årsredovisning 2021



## Bostadsrättsföreningen Blinka

Org nr 769635-2280

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blinka, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 3 juli 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2017.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckeråker 1:235 i Haninge kommun.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 109 bostadsrätter samt två uthyrningslokaler.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 193 kvm och lokalarean (LOA) är ca 185 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett under december 2020 till maj 2021. Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

44 st	1 rum och kök
44 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
<u>7 st</u>	4 rum och kök
109 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 19 maj 2021.

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Wokrestaurang	ja	69	2021-03-30 - 2026-03-29
Pizzeria	ja	116	2021-03-30 - 2031-03-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:234 avseende innergård, lägenhetsförråd, fettavskiljare samt cykelförråd. Andelstal för GA:73 innergård 7004/12537, GA:74 förrådsställare 109/185, GA:75 fettavskiljare 185/254 och GA:77 cykelförråd där andelstalet är 109/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Etcon Fastighetsteknik AB gällande förvaltning/fastighetsskötsel.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021 till extrastämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Ersberg Söderin Håkan Erson Hans Lindström Johan Lindmark Sofie Borgstedt	Ordförande
Suppleanter	Alexander Måblad Selma Redzic Anton Bergström Brusik Burhan	

Styrelsen har efter extrastämma den 27 september 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Brusik Burhan Sofie Borgstedt Alexander Måblad Anton Bergström Anna Prave	Ordförande
Suppleanter	Martina Lindström Amanda Sundelius	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (sex) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning till nästa stämma.

#### Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

#### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) skall utgå med 2,25 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 8 september 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 8 september 2020.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är ännu inte fastställt för fastigheten Täckerråker 1:235 men beräknas till 96 174 000 kr varav 80 936 000 kr byggnader och 15 238 000 kr mark. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har haft Danske Bank som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 30 juni 2021. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna lokalintäkter samt fastighetsskatt under två år för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

#### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	305 146 335	Insatser	225 985 000
Likviditetsreserv	80 000	Fastighetslån	77 895 000
		Avdragsrätt moms	<u>1 346 335</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>305 226 335</u>	S:a finansiering	305 226 335

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive bredband uppgå till i genomsnitt ca 765 kr/kvm BOA per år.

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 305 226 335 kr, varav mark ingår med 48 347 993 kr.

## Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	104	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	55	103
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	149	104

Under året har åtta (två) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2022 är 48 300 kr (år 2021 47 600 kr).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 217
Resultat efter finansiella poster	-976
Soliditet (%)	74,1
Resultat exkl avskrivningar	859
Fastighetslån/kvm, kr	14 904
Årsavgifter/kvm, kr	743

År 2021 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 597 500	0	0	0	57 597 500
Ökning av medlemsinsatser	168 387 500				168 387 500
Enligt avräkning		18 353			18 353
Årets resultat				-975 841	-975 841
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>225 985 000</b>	<b>18 353</b>	<b>0</b>	<b>-975 841</b>	<b>225 027 512</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-975 841
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	77 900 -1 053 741 <b>-975 841</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 217 165	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 217 165</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-805 695	0
Övriga externa kostnader	4	-79 049	0
Styrelsearvode och ersättningar	5	-61 382	0
Avskrivningar		-1 834 459	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 780 585</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-563 420</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 421	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-412 421</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-975 841</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-975 841</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen för år 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen från den 1 juli till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	301 965 541	0
Pågående nyanläggningar	7	0	259 928 891
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>301 965 541</b>	<b>259 928 891</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>301 965 541</b>	<b>259 928 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 037	0
Övriga fordringar		6 335	0
Avräkningskonto förvaltare		1 390 372	14 125 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	144 295	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 556 039</b>	<b>14 125 073</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 559 039</b>	<b>14 125 073</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 524 580</b>	<b>274 053 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 985 000	57 597 500
Fond för yttre underhåll		18 353	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>226 003 353</b>	<b>57 597 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-975 841	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-975 841</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>225 027 512</b>	<b>57 597 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	57 296 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 296 250</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	20 101 750	0
Förskott från kunder		203 502	0
Leverantörsskulder		154 460	0
Skulder hos entreprenören	10	0	216 409 216
Övriga skulder		24 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	716 359	47 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 200 818</b>	<b>216 456 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 524 580</b>	<b>274 053 964</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-975 841	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 852 812	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>876 971</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		98 826 963	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-150 630	0
Förändring av leverantörsskulder		154 460	0
Förändring av kortfristiga skulder		1 867 985	216 456 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>101 575 749</b>	<b>216 456 464</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 871 109	-259 928 891
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 871 109</b>	<b>-259 928 891</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		69 545 500	54 147 500
Förändring av långfristiga skulder		-139 981 841	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-70 436 341</b>	<b>54 147 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 731 701</b>	<b>10 675 073</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		14 125 073	3 450 000
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 393 372</b>	<b>14 125 073</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 928 820	0
Hysesintäkter, lokaler	203 001	0
Fastighetsskatt	13 090	0
Bredband	57 530	0
Vatten	5 026	0
Uppvärmning	7 700	0
Avgift andrahandsupplåtelse	1 998	0
	<b>2 217 165</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	74 622	0
Trädgårdsskötsel	10 134	0
Städkostnader	62 910	0
Hyra av entrémattor	11 038	0
Snöröjning/sandning	12 011	0
Systematiskt brandskyddsarbete	30 785	0
Hisskostnader	13 376	0
Reparationer	24 277	0
Underhåll	30 300	0
Gemensamhetsanläggning	5 308	0
El	67 547	0
Värme	171 708	0
Vatten och avlopp	91 433	0
Avfallshantering	50 853	0
Försäkringskostnader	28 656	0
Kabel-tv	5 100	0
Bredband	40 756	0
Förbrukningsinventarier	73 931	0
Förbrukningsmaterial	950	0
	<b>805 695</b>	<b>0</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kreditupplysningar	738	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 775	0
Revisionsarvode	10 100	0
Ekonomisk förvaltning	53 378	0
Bankkostnader	360	0
Övriga poster	7 698	0
	<b>79 049</b>	<b>0</b>

#### Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2021	2020
Styrelsearvode	47 071	0
Sociala avgifter på arvoden	14 311	0
	<b>61 382</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Omklassificeringar	256 798 342	0
Investeringsmoms	-1 346 335	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 452 007</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 834 459	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 834 459</b>	<b>0</b>
Omklassificeringar	48 347 993	0
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>48 347 993</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 965 541</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	65 229 000	0
Taxeringsvärden mark	15 238 000	0
	<b>80 467 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	259 928 891	0
Årets aktiveringar	45 217 444	259 928 891
Omklassificeringar	-305 146 335	0
	<b>0</b>	<b>259 928 891</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	87 569	0
Kabel-TV, bredband	29 043	0
Ekonomisk förvaltning	27 683	0
	<b>144 295</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,87	2022-06-30	19 351 750	0
Danske Bank	0,97	2023-06-30	19 348 750	0
Danske Bank	1,09	2024-07-01	19 348 750	0
Danske Bank	1,29	2026-06-30	19 348 750	0
Avgår kortfristig del av lån			-20 101 750	0
			<b>57 296 250</b>	<b>0</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 351 750 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 10 Skulder hos entreprenören

	2021-12-31	2020-12-31
Reversskulder Ikano Bostadsutveckling AB	0	216 379 841
Övriga skulder	0	29 375
	<b>0</b>	<b>216 409 216</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	2 268	0
Styrelsearvoden	42 267	0
Sociala avgifter	13 258	0
Revisionsarvode	20 018	0
El	19 947	0
Fjärrvärme	82 508	0
Snöröjnings/sandning	1 599	0
Förutbetalda avgifter och hyror	534 494	47 248
	<b>716 359</b>	<b>47 248</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	77 895 000	0
	<b>77 895 000</b>	<b>0</b>

Haninge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sofie Borgstedt

Alexander Måblad

Anton Bergström

Brusik Burhan

Anna Prave

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF BLINKA  
Org.nr. 769635-2280

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BLINKA för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF BLINKA för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thonton Sweden AB

Clas Niklasson