

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sankt Eriks Strand  
Org.nr. 769600-7058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Eriks Strand för år 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### 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.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

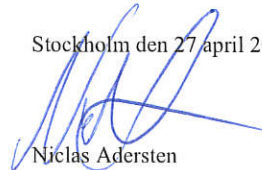
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2022



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



**Årsredovisning  
Brf Sankt Eriks Strand  
769600-7058**

**Räkenskapsåret**

**2021-01-01 – 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14 <i>N</i>

*M  
AW  
K  
ABL*



Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes år 1997. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Gruppboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Av föreningens 70 bostadsrättslägenheter har 9 lägenheter överlåtits under året. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-25 och genomfördes digitalt via Microsoft Team samt med fullmakter och appen Percap. På stämman deltog 26 medlemmar. En extra föreningsstämma ägde rum 2021-10-18, där 20 medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeändringar samt fyllnadsval till föreningens styrelse och valberedning.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Per Närman	Ordförande
Anna-Karin Lundin	Sekreterare
Lars Nyberg	Kassör
Andreas Cederlund	Vice ordförande
Camilo Pérez	Ledamot, fram till 2021-06-23
Rasmus Johansson	Suppleant
Elvira Efendic	Suppleant
Patrik Hermansson	Suppleant, från och med 2021-10-18

*N\**

*th  
dew  
pc  
sh*

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen vid årets slut har utgjorts av David Ellingsen (sammankallande), Petter Stänkelström och Kaiwan Chu.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Färdigställande och utskick av förfrågningsunderlag samt beslut om entreprenör. Utökning med elektroniska lås på flera dörrar.
2020	Utbyte av fläktar. Fortsatt projektering och framtagning av förfrågningsunderlag avseende renovering/upprustning av trapphusen.
2019	Fortsatt projektering avseende renovering/upprustning av trapphusen
2018	Projektering avseende renovering/upprustning trapphusen. Lackering portar och belysningsfundament. Byte av en fläkt. Laddinstallationer för bilar i garaget.

## Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Genomföra renoveringen/upprustningen av trapphusen. Införa ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor och bastun. Spolning och filmning avloppsstammar. Rengöring tak- och nockpannor samt målning takdetaljer.
2023	Renovering/upprustning av garaget.

## Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 5 % från och med 1 januari 2022.

Styrelsen ser över avgiftsnivån årligen efter att budgeten fastställts för det kommande året. Den modell som används utgår från den fastställda budgeten och består dels av en kassaflödesanalys (inbetalningar och utbetalningar) och dels av en beräkning av resultateffekten (intäkter och kostnader) i resultaträkningen. Tanken är att avgiftsnivån skall bestämmas efter en strukturerad modell. För mer detaljerad information se vidare på föreningens hemsida.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 106 st. Under året har 13 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 105 st.

## Aktiviteter

Trädgårdsgruppen har förutom ett stort eget arbete, arrangerat två aktiviteter (vår och höst) för att tillsammans med medlemmarna sköta om våra uteytor. Ett tjugotal medlemmar deltog vid respektive tillfälle.

## Avtal

Föreningens större driftsavtal:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	HSB Städ AB
Hisskötsel	Hissgruppen AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel TV	Tele 2 AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor reparation avseende de s.k. köldbärarledningarna har genomförts till en total kostnad av ca 3 mkr varav 2,8 mkr belastat årets resultat. Detta har självklart haft en mycket stor påverkan på årets resultat som uppgår till -1 863 tkr. Styrelsen var tvingad till att ta ett snabbt beslut att byta ut köldbärarledningarna under slutet av året, då det uppstod ej förutsedda läckage från rören. Köldbärarledningarna är ett rörsystem som är en del av bergvärmesystemet och därmed påverkar uppvärmningen av fastigheten. Det var viktigt att åtgärda detta så snabbt som möjligt, då vi närmade oss den kalla årstiden. Projektet genomfördes under ca 2 månader och blev klart i början av januari 2022.

Styrelsen beslutade i januari 2021 att ge Fastighetsägarna Service Stockholm AB i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan för föreningens framtida planerade underhåll och underhållsplanen levererades under mars månad. Kopplat till underhållsplanen har också ett avtal ingåtts med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende teknisk förvaltning, som ett stöd till förvaltningen och underhållet av föreningens fastighet.

Den 17-18 februari drabbades föreningen av ett strömavbrott på grund av att två brytare på inkommande ledningar brann upp. Detta fick till följd att föreningen var utan ström under sammanlagt 24 timmar. Elcentralen reparerades och har bland annat försetts med kylning för att säkerställa att liknande incidenter inte uppstår igen. I samband med händelsen identifierades att föreningens centrala passagesystem omöjliggör inpassage vid långa strömavbrott, något som åtgärdades.

Föreningen har under 2021 deltagit i bildandet av St Eriksområdets intresseförening som bevakat utvecklingen av detaljplanearbetet för Kv Tegelbruket 4, vilket omfattar gamla St Eriks Ögonsjukhus samt angränsande byggnader. Det förslag som Stadsbyggnadskontoret lade fram bedömdes vara arkitektoniskt undermåligt av intresseföreningen då det inte alls harmonierade med St Eriksområdet i övrigt. Intresseföreningens arbete rönne framgång såtillvida att det från politiskt håll beslöts att omarbete detaljplanen på ett sådant sätt att det harmonierar med St Eriksområdet.

ph  
dw  
cc  
AsL



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	6 302	6 308	6 307	6 296
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 863	681	1 815	1 441
Soliditet (%)	67	65	65	64

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	8 957 875	13 487 616	680 721	96 744 512
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-265 000	265 000		
Balanseras i ny räkning				680 721	-680 721	
Årets resultat					-1 863 076	-1 863 076
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 619 500</b>	<b>39 998 800</b>	<b>8 692 875</b>	<b>14 433 337</b>	<b>-1 863 076</b>	<b>94 881 436</b>

th  
w  
A&L  
KL

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	14 433 337
Årets resultat	-1 863 076
Totalt	<u>12 570 261</u>
Avsättning till yttre fond	1 075 000
Uttag ur yttre fond	-593 463
Balanseras i ny räkning	<u>12 088 724</u>
Summa	<b>12 570 261</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. *AA*

*PK W KC  
AKL*



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 302 024	6 308 339
Övriga rörelseintäkter	3	10 050	5 580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 312 074</b>	<b>6 313 919</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 240 147	-3 684 841
Övriga externa kostnader	5	-95 340	-42 809
Personalkostnader och arvoden	6	-127 602	-127 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 484	-1 145 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 608 573</b>	<b>-5 000 736</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 296 499</b>	<b>1 313 183</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 463	13 506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 040	-645 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-566 577</b>	<b>-632 462</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 863 076</b>	<b>680 721</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 863 076</b>	<b>680 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 863 076</b>	<b>680 721</b>

sk  
W  
sk  
sk

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	134 508 501	135 582 225
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 619 111	4 690 871
Summa materiella anläggningstillgångar		139 127 612	140 273 096
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		139 127 612	140 273 096
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 035	4 746
Övriga fordringar	9	1 717 143	1 101 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 212	161 394
Summa kortfristiga fordringar		1 898 390	1 267 850
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		212 548	6 201 876
Summa kassa och bank		212 548	6 201 876
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 110 938	7 469 726
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		141 238 550	147 742 822

sv  
dkw  
skl  
kl

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 618 300	73 618 300
Fond för yttre underhåll		8 692 875	8 957 875
Summa bundet eget kapital		82 311 175	82 576 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 433 337	13 487 616
Årets resultat		-1 863 076	680 721
Summa fritt eget kapital		12 570 261	14 168 337
<b>Summa eget kapital</b>		<b>94 881 436</b>	<b>96 744 512</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	34 804 158	36 467 041
Summa långfristiga skulder		34 804 158	36 467 041
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	8 656 892	13 520 614
Leverantörsskulder		1 169 760	330 576
Skatteskulder		25 230	49 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 701 074	630 379
Summa kortfristiga skulder		11 552 956	14 531 269
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>141 238 550</b>	<b>147 742 822</b>

rh NS RC  
AB1

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,75%	0,75%
Installationer	1,17%	1,17%
Inventarier	10-20%	10-20%
Installationer el-laddningsstolpar	10%	10%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

NA

NA  
W  
SH



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 838 036	5 838 036
Hyror	429 816	439 419
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 953	13 003
Övriga hyresintäkter	9 219	17 881
<b>Summa</b>	<b>6 302 024</b>	<b>6 308 339</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vidarefakturering	10 050	5 580
<b>Summa</b>	<b>10 050</b>	<b>5 580</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	205 453	194 513
Städning	142 628	138 197
Tillsyn, besiktning, kontroller	100 959	57 339
Trädgårdsskötsel	59 140	18 685
Snöröjning	28 530	8 393
Reparationer	492 226	267 214
Utbyte av köldbärarledningar	2 767 819	-
El	722 432	614 807
Vatten	149 192	164 168
Sophämtning	233 703	189 165
Försäkringspremie	131 858	124 987
Fastighetsavgift bostäder	145 900	142 900
Fastighetsskatt lokaler	82 120	82 120
Övriga fastighetskostnader	14 392	6 267
Kabel-tv/Bredband/IT	105 500	117 483
Förvaltningsarvode ekonomi	168 776	162 219
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	-
Panter och överlåtelse	24 693	21 877
Fastighetsförvaltning	15 938	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	7 059	-
Juridiska arvoden	28 119	-
Konstaterade kundförluster	-	22 000
Övriga externa tjänster	14 009	12 507
	5 646 684	2 344 841
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	70 000	1 340 000
Lås	523 463	-
	593 463	1 340 000
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>6 240 147</b>	<b>3 684 841</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MA", "KC", and "rh".

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	14 684	13 434
Konsultarvode	50 000	-
Revisionarvode	30 656	29 375
<b>Summa</b>	<b>95 340</b>	<b>42 809</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	27 602	27 602
<b>Summa</b>	<b>127 602</b>	<b>127 602</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	143 163 800	143 163 800
-Mark	16 000 000	16 000 000
	159 163 800	159 163 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 581 575	-22 507 851
-Årets avskrivning enligt plan	-1 073 724	-1 073 724
	-24 655 299	-23 581 575
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>134 508 501</b>	<b>135 582 225</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	145 612 000	145 612 000
Mark	228 600 000	228 600 000
	374 212 000	374 212 000
Bostäder	366 000 000	366 000 000
Lokaler	8 212 000	8 212 000
	374 212 000	374 212 000

AL W KL  
AKL

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 638 133	5 638 133
	<u>5 638 133</u>	<u>5 638 133</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-947 262	-875 502
-Årets avskrivning enligt plan	-71 760	-71 760
	<u>-1 019 022</u>	<u>-947 262</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 619 111</b>	<b>4 690 871</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 795	3 542
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 691 693	1 095 513
Övrig	2 655	2 655
<b>Summa</b>	<b>1 717 143</b>	<b>1 101 710</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto SBAB	24 398	6 012 475
Checkkonto Handelsbanken	188 150	189 401
<b>Summa</b>	<b>212 548</b>	<b>6 201 876</b>
Beviljad checkräkningskredit	250 000	250 000

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	0,92%	7 462 005	-79 808	7 541 813
Stadshypotek	2023-06-30	1,39%	11 772 036	-139 584	11 911 620
Stadshypotek	2026-09-01	0,96%	6 994 009	-6 111 213	13 105 222
Stadshypotek	2024-09-01	1,10%	8 991 500	-98 000	9 089 500
Stadshypotek	2022-09-01	1,32%	8 241 500	-98 000	8 339 500
			<u>43 461 050</u>	<u>-6 526 605</u>	<u>49 987 655</u>

### Klassificering skulder till kreditinstitut:

Långfristiga skulder	34 804 158	36 467 041
Kortfristiga skulder	8 656 892	13 520 614
	<u>43 461 050</u>	<u>49 987 655</u>

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån klassificeras därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar på 415 392 kr som styrelsen planerar att göra under 2022.

NA

FW KL

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	85 382 000	85 382 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 382 000</b>	<b>85 382 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Trapphusrenoveringen, som även får anses vara en standardhöjning, startades upp 1 februari 2022 och planeras att avslutas i slutet av juni. Vi får se fram emot när projektet är klart och den nya fräscha miljön vi då kommer att ha i våra entréer, trapphus och våningsplan.

Föreningen har nio laddplatser för elbilar i garaget. Under hösten 2022 kommer styrelsen att se över behovet och möjligheten till utbyggnad av antalet laddplatser.

Föreningens hemsida har uppgraderats till en ny plattform, vilket bland annat innebär att standarden på design moderniserats och att framtida utveckling underlättas.

AA

AA  
KC  
SKL



## Underskrifter

Stockholm 2022-04-25



Per Närman



Lars Nyberg

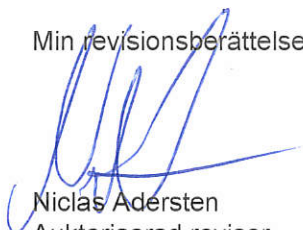


Andreas Cederlund



Anna-Karin Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### **Balansräkning**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### **Noter – tilläggsupplysningar**

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### **Panter och eventalförpliktelser**

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### **Revisionsberättelse**

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.