

Årsredovisning 2021

BRF Sturebo



BRF Sturebo
Org.nr: 769622-9108

OK
OK

| | |
|------------------------------------------|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Förändring av likvida medel | 4 |
| Flerårsöversikt | 5 |
| Resultatdisposition | 5 |
| Ekonomi | 6 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning - Tillgångar | 7 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 14 |
| Revisionsberättelse | 15 |

ll ol
KV

Styrelsen för BRF Sturebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen:

Föreningen registrerades 2011-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholms stad.

Fastigheten:

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Virkesstapeln 1 på adresserna Bäckaskiftsvägen 42 - 82. Föreningen har 140 lägenheter om totalt 7 678 kvm och 30 lokaler om 441 kvm. 116 lägenheter upplåts som bostadsrätt (totalt 6 294 kvm) och 24 som hyresrätt (totalt 1 384 kvm) vid utgången av 2021.

Försäkring:

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret. Byte skedde från Nordeuropa Försäkring i april 2021.

Styrelsens sammansättning:

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-14:

- Oscar Larsson, ordförande
- Claes Marjeta, ledamot
- Konrad Näslund, ledamot
- David Sjöblom, suppleant
- Christel Andersson, suppleant

Valberedning:

Ingen valberedning valdes vid föreningsstämman 2021.

Firmateckning:

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer:

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-04-14 omvaldes Marie Nordlander från Parameter revision till revisor.

Sammanträden och styrelsemöten:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-14.

Styrelsen har hållit månatliga styrelsemöten med undantag för juli och augusti månad. Extra styrelsemöten hålls när så bedöms lämpligt.

01 02

Huvudsakliga leverantörsavtal:

- Storholmen Förvaltning AB, ekonomisk förvaltning
 - Städbolaget REMA i Stockholm AB, städning
 - Bergs Lås AB, lås- och dörrsystem
 - Tele 2 AB (tidigare Com Hem), TV, bredband och telefoni
 - Stockholms Markpartner AB, vinterunderhåll
 - Stockholm Exergi AB, fjärrvärme
- Ytterligare avtal finns tecknade i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2021 och styrelsen har inför 2022 beslutat att låta avgifterna vara oförändrade. Utgångspunkten i detta beslut har varit att hålla långsiktigt rimliga avgifter. Föreningens driftskostnader kommer under 2022 fortsätta att öka till följd av det nya tomträttsavtalet men detta kompenseras av lägre räntekostnader. Kostnaden för tomträtten kommer fortsätta att successivt öka de kommande åren (2022: 691 tkr, 2023: 761 tkr, 2024: 831 tkr, 2025-2030: 904 tkr) vilket eventuellt kommer att påverka avgifterna. För 2022 budgeteras ett resultat före avskrivningar till cirka 700 tkr vilket motsvarar cirka 91 kr/kvm (total yta). Detta överskott ska finansiera framtida underhåll och bedöms tillsammans med föreningens hyresrätter utgöra ett tillräckligt sparande för att kunna hålla en stabil avgiftsutveckling.

Hyrorna för de kvarvarande hyresrätterna förhandlades med Hyresgästföreningen Stockholm. Förhandlingen resulterade i en höjning av hyrorna med 2,0% fr.o.m. 2022-02-01.

Föreningen har inte sålt någon hyresrätt under året. Per utgången av 2021 hade föreningen kvar 24 hyresrätter. Föreningen fick tillbaka en lägenhet vid årsskiftet där upplåtelseavtal har tecknats under början av 2022.

Av föreningens ursprungliga lån i SBAB återstår ett lån som förfaller under 2023, resten av föreningens fastighetslån är tagna hos Handelsbanken.

Under året har föreningens långfristiga skulder minskat med cirka 0,9 mkr vilket innebär att föreningen vid utgången av 2021 hade cirka 36,7 mkr i lån. Detta motsvarar drygt 5 800 kr per kvm (bostadsrättsyta). Amorteringarna har under året finansierats genom det tillträde som skedde i början av 2021. Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 2 mkr under året för att teckna ett förmånligare fjärrvärmeavtal. Ytterligare extraamortering kommer att göras under första halvåret 2022 när den nyupplåtna lägenheten tillträds.

Förändringar i avtal:

Styrelsen har för föreningens räkning tecknat eller förnyat följande avtal under räkenskapsåret:

- Ny fastighetsförsäkring genom Brandkontoret. Den nya försäkringen innehåller inte kollektivt bostadsrättstillägg vilket medfört att medlemmarna sedan 2021-04-01 har behövt teckna eget bostadsrättstillägg.
- Fjärrvärmeavtal har tecknats på 5 år där vi genom att förskottsbeta de fasta avgifterna gör en besparing på drygt 5% per år. Förskottsbetalningen har till 80% finansierats genom ett lån som kommer att amorteras över avtalstiden för att föreningens kassaflöde inte ska påverkas.

M 02
KW

Övriga uppgifter:

Styrelsen arbetar i huvudsak utefter den underhållsplan som tagits fram för att säkerställa att föreningens fastighet hålls i gott skick. Under 2021 har stort fokus varit på upphandling av kommande elstigarbyte. Genomförandet planeras att påbörjas under 2022. Arbetet kommer att finansieras genom upptagande av lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174.

Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 32.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 21 överlåtelse.

ll 02 14

| Förändring av likvida medel | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 694 429 | 1 282 489 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 6 027 678 | 5 966 263 |
| Finansiella intäkter | 187 | 262 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 121 873 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 430 473 |
| Upplåtelse bostadsrätt | 0 | 4 450 000 |
| | 6 149 738 | 11 036 998 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 5 149 564 | 4 464 179 |
| Finansiella kostnader | 453 377 | 574 169 |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 0 | 817 711 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 2 733 999 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 900 000 | 1 845 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 562 865 | 0 |
| | 7 065 806 | 10 435 058 |
| Likvida medel vid årets slut | 778 362 | 1 694 429 |
| Årets förändring av likvida medel | -916 068 | 411 940 |

Ul
OC

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 5 943 | 5 936 | 5 878 | 5 835 | 5 657 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 034 | -3 489 | -4 111 | -4 059 | -3 840 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 425 | 928 | 267 | 411 | 358 |
| Soliditet (%) | 75,0 | 75,0 | 74,1 | 71,0 | 68,0 |
| Yttre underhållsfond | 7 694 | 6 379 | 5 064 | 3 762 | 2 447 |
| Balansomslutning | 151 098 | 153 995 | 157 049 | 162 014 | 166 125 |
| Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta | 584 | 580 | 581 | 575 | 580 |
| Hyror bostäder, kr/kvm | | | | | |
| hyresrättsyta | 1 248 | 1 285 | 1 229 | 1 221 | 1 126 |
| Uppvärmning, kr/kvm bostadsyta | 217 | 181 | 189 | 176 | 179 |
| Vatten, kr/kvm bostadsyta | 37 | 33 | 32 | 34 | 32 |
| Fastighetsel, kr/kvm bostadsyta | 31 | 27 | 27 | 25 | 23 |
| Räntekostnad, kr/kvm bostadsyta | 59 | 75 | 100 | 108 | 136 |
| Lån, kr/kvm bostadsrättsyta | 5 825 | 5 968 | 6 361 | 7 505 | 8 569 |

Bostadsytan enligt taxeringsbesked är 7678 kvm, varav 6294 kvm bostadsrättsyta samt 1384 kvm yta för hyresbostäder.

Lokalyta, 441 kvm.

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 117 540 000 | 25 793 353 | 6 378 628 | -31 500 418 | -3 489 461 | 114 722 102 |
| Ökning av insatskapital | 1 083 000 | 1 517 000 | | | | 2 600 000 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | | 1 315 000 | -1 315 000 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -3 489 461 | 3 489 461 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -4 033 146 | -4 033 146 |
| Belopp vid årets utgång | 118 623 000 | 27 310 353 | 7 693 628 | -36 304 879 | -4 033 146 | 113 288 956 |

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|-------------------|--------------------|
| Ansamlat resultat | -36 304 878 |
| Årets resultat | -4 033 596 |
| | -40 338 474 |

Behandlas så att

| | |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond | 1 315 000 |
| I ny räkning överföres | -41 653 474 |
| | -40 338 474 |

M
02

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

all
2

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 942 555 | 5 936 035 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 85 123 | 30 228 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 027 678 | 5 966 263 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -4 536 446 | -3 865 047 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -427 004 | -413 747 |
| Personalkostnader | 6 | -186 114 | -185 385 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 458 520 | -4 417 638 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 608 084 | -8 881 817 |
| Rörelseresultat | | -3 580 406 | -2 915 554 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 187 | 262 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -453 377 | -574 169 |
| Summa finansiella poster | | -453 190 | -573 907 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 033 596 | -3 489 461 |
| Resultat före skatt | | -4 033 596 | -3 489 461 |
| Årets resultat | | -4 033 596 | -3 489 461 |

af
a
KAS

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 146 282 592 | 150 520 516 |
| Markanläggningar | 8 | 1 135 359 | 1 352 187 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 3 165 | 6 933 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 147 421 116 | 151 879 636 |
| Summa anläggningstillgångar | | 147 421 116 | 151 879 636 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | 10 | 3 250 | 2 091 |
| Övriga fordringar | 11 | 2 839 | 2 839 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 2 892 571 | 415 603 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 898 660 | 420 533 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 778 362 | 1 694 430 |
| Summa kassa och bank | | 778 362 | 1 694 430 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 677 022 | 2 114 963 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 151 098 138 | 153 994 599 |

OK
or

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 145 933 353 | 143 333 353 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 693 628 | 6 378 628 |
| Summa bundet eget kapital | | 153 626 981 | 149 711 981 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -36 304 878 | -31 500 418 |
| Årets resultat | | -4 033 596 | -3 489 461 |
| Summa fritt eget kapital | | -40 338 474 | -34 989 879 |
| Summa eget kapital | | 113 288 507 | 114 722 102 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 16 845 000 | 23 060 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 16 845 000 | 23 060 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 19 815 000 | 14 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 222 490 | 409 944 |
| Skatteskulder | 15 | 16 523 | 14 417 |
| Övriga skulder | | 2 871 | 225 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 907 747 | 1 063 136 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 964 631 | 16 212 497 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 151 098 138 | 153 994 599 |

Handwritten signature or initials in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Sturebo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Byggnad | 1,72-20 % |
| Markanläggningar | 10 % |
| Maskiner och inventarier | 20 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,5-4 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det längre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten och bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

OK
14
02

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 674 325 | 3 647 612 |
| Hyror lokaler | 209 820 | 206 149 |
| Hyror bostäder | 1 727 649 | 1 778 306 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 144 600 | 144 395 |
| Uteblivna hyror | -1 590 | -20 085 |
| Hyra föreningslokal | 1 000 | 1 200 |
| Gym | 68 040 | 68 670 |
| Bränsletillägg lokal | 6 156 | 6 156 |
| Säkerhetsdörr | 11 100 | 11 185 |
| Kolfilterfläkt | 588 | 588 |
| Överlåtelse-/pansättningsavgifter | 62 792 | 49 567 |
| Avgifter andrahandsupplåtelse | 27 375 | 28 762 |
| Fastighetsskatt | 1 860 | 1 860 |
| Övriga fakturerade kostnader | 8 840 | 11 672 |
| | 5 942 555 | 5 936 037 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättningar | 85 121 | 0 |
| Återvunna avgifts-/hyresfordringar | 0 | 20 000 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 10 228 |
| | 85 123 | 30 228 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 52 860 | 96 004 |
| Trädgårdsskötsel | 21 233 | 16 724 |
| Snöskottning och sandning | 76 343 | 34 166 |
| Städning | 265 175 | 229 527 |
| Besiktningar | 4 168 | 7 532 |
| Övriga fastighetskötselkostnader | 56 241 | 33 888 |
| Reparationer | 362 660 | 116 946 |
| Underhåll | 20 575 | 110 670 |
| Fastighetsel | 236 828 | 207 134 |
| Uppvärmning | 1 669 127 | 1 391 282 |
| Vatten och avlopp | 280 502 | 254 571 |
| Sophämtning | 99 498 | 116 833 |
| Kabel-TV/Bredband | 425 229 | 427 286 |
| Fastighetsförsäkring | 120 608 | 139 655 |
| Självrisk | 0 | 26 747 |
| Tomträttsavgäld | 620 800 | 434 100 |
| Fastighetsskatt-/avgift | 224 598 | 221 983 |
| | 4 536 445 | 3 865 048 |

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader | 102 200 | 159 831 |
| Förbrukningsinventarier | 84 646 | 70 675 |
| Konsultkostnader | 49 572 | 27 212 |
| Projektarvoden | 56 250 | 0 |
| Revisionsarvoden | 33 625 | 31 875 |
| Överlåtelse-/pansättningsavgifter | 40 314 | 39 917 |
| Konstaterad förlust hyres-/avgiftsfordran | 6 394 | 5 002 |
| Övriga förvaltningskostnader | 54 002 | 79 235 |
| | 427 003 | 413 747 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 142 800 | 141 900 |
| Sociala avgifter | 43 314 | 43 485 |
| | 186 114 | 185 385 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 178 589 938 | 177 772 227 |
| Inköp | 0 | 817 711 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 178 589 938 | 178 589 938 |
| Ingående avskrivningar | -28 069 423 | -23 872 381 |
| Årets avskrivningar | -4 237 924 | -4 197 042 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 307 347 | -28 069 423 |
| Utgående redovisat värde | 146 282 591 | 150 520 515 |
| Taxeringsvärden byggnader | 77 835 000 | 77 835 000 |
| Taxeringsvärden mark | 63 910 000 | 63 910 000 |
| | 141 745 000 | 141 745 000 |

Not 8 Markanläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 168 209 | 2 168 209 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 168 209 | 2 168 209 |
| Ingående avskrivningar | -816 022 | -599 194 |
| Årets avskrivningar | -216 828 | -216 828 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 032 850 | -816 022 |
| Utgående redovisat värde | 1 135 359 | 1 352 187 |

OK
al

Not 9 Maskiner och inventarier

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 18 865 | 18 865 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 865 | 18 865 |
| Ingående avskrivningar | -11 932 | -8 164 |
| Årets avskrivningar | -3 768 | -3 768 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 700 | -11 932 |
| Utgående redovisat värde | 3 165 | 6 933 |

Not 10 Kundfordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Avgifts-/hyresfordringar | 3 250 | 435 |
| | 3 250 | 435 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 2 839 | 2 839 |
| | 2 839 | 2 839 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald kostnad uppvärmning | 2 492 732 | 0 |
| Förutbetald försäkringskostnad | 28 455 | 35 243 |
| Förutbetald kostnad kabel-tv/bredband | 107 471 | 106 305 |
| Förutbetald kostnad tomrättsavgäld | 172 725 | 155 200 |
| Förutbetald amortering fastighetslån | 75 000 | 100 000 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 16 188 | 18 855 |
| | 2 892 571 | 415 603 |

ll
a

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för | Lånebelopp | Lånebelopp |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| | % | ränteändring | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Stadshypotek | 0,60 | 2022-06-01 | 3 475 000 | 4 825 000 |
| Stadshypotek | 0,50 | 2022-07-30 | 7 875 000 | 7 975 000 |
| Stadshypotek | 0,65 | 2023-07-30 | 7 695 000 | 7 795 000 |
| Stadshypotek | 0,60 | 2022-07-30 | 7 615 000 | 7 715 000 |
| Stadshypotek | 0,85 | 2021-01-04 | 0 | 1 250 000 |
| Stadshypotek | 1,04 | 2025-12-30 | 2 000 000 | 0 |
| SBAB | 3,63 | 2023-04-04 | 8 000 000 | 8 000 000 |
| | | | 36 660 000 | 37 560 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 850 000 | 450 000 |

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 64 618 070 | 64 618 070 |
| | 64 618 070 | 64 618 070 |

Not 15 Skatteskulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 16 523 | 14 417 |
| | 16 523 | 14 417 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

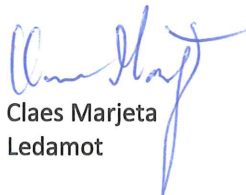
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupen kostnad uppvärmning | 193 729 | 203 006 |
| Upplupen kostnad fastighetsel | 20 600 | 23 238 |
| Upplupen kostnad vatten | 54 021 | 56 139 |
| Upplupen kostnad sophämtning | 12 058 | 8 057 |
| Upplupet styrelsearvode | 71 400 | 70 950 |
| Upplupna sociala avgifter | 22 292 | 22 292 |
| Upplupet revisionsarvode | 32 125 | 30 625 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 474 896 | 510 577 |
| Upplupna räntekostnader | 26 626 | 103 252 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 35 000 |
| | 907 747 | 1 063 136 |

Handwritten signature and initials in blue ink.

Stockholm 2022-03-09



Oscar Larsson
Ordförande



Claes Marjeta
Ledamot



Konrad Näslund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sturebo
Org.nr. 769622-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturebo 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 "Revisorers 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 Sturebo 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Stockholm den 16 mars 2022

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor