



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stöten 4



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stöten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Jens Gustav Lönn Spencer | Ordförande |
| Sofia Aittamaa           | Ledamot    |
| Anthony Comelius Canning | Ledamot    |
| Eleonor Sofia Lundgren   | Ledamot    |
| Ulla Petzäll             | Ledamot    |
| Urban Thorslund          | Ledamot    |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|                  |                  |                          |
|------------------|------------------|--------------------------|
| Halvard Målqvist | Ordinarie Extern | Ackurat Lag & Ekonomi AB |
|------------------|------------------|--------------------------|

#### Valberedning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Tony Canning  |                 |
| Anna Wilstorp | Sammanställande |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-28. Extra stämma med anledning av anlitan av extern revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Stöthyveln 4         | 2010    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.

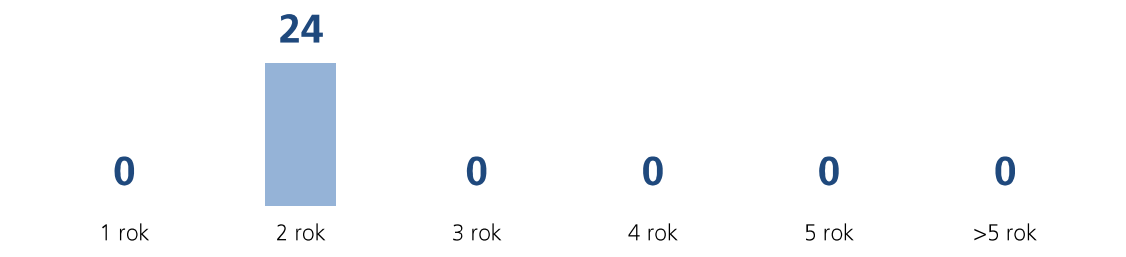
Värdeåret är 1972.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 248 m<sup>2</sup>, varav 1 248 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll            | År   | Kommentar          |
|-----------------------------|------|--------------------|
| Stampsplning                | 2018 |                    |
| OVK                         | 2016 | Utan anmärkning    |
| Fönsterbyte                 | 2014 |                    |
| Termostatbyte               | 2014 |                    |
| Tilläggsisolering av vinden | 2011 |                    |
| Byggnation av värmecentral  | 2011 |                    |
| Byggnation av tvättstuga    | 2010 |                    |
| Byte av låssystem           | 2010 |                    |
| Planerat underhåll          | År   | Kommentar          |
| Stampsplning                | 2023 | kostnad ca 30000kr |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                   | Leverantör                       |
|-------------------------|----------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning   | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum |
| Fastighetsskötsel/ Städ | Renab förvaltning                |
| Snöröjning              | VJJ Entreprenad AB               |
| Service av tvättstuga   | Elektrolux                       |
| Skötsel av grönytor     | Stockholm Trädgårdstjänst        |

### Övrig information

Tre bostadsrätter har bytt ägare under året.

En Facebook-grupp för föreningens medlemmar har startats, 'Brf Stöten 4 medlemsgrupp'.

Föreningen har en städdag per år, vanligtvis i oktober månad.

### Föreningens ekonomi

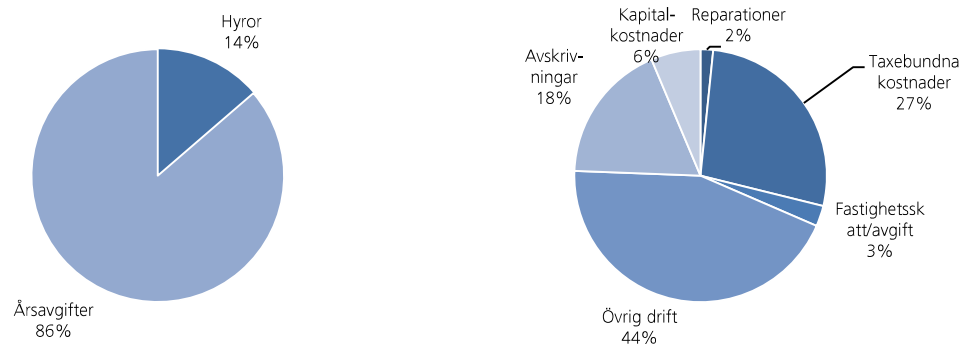
Föreningen planerar att höja avgifterna för de 2 hyresrätterna med 160 kr per månad från och med 2022-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL<br>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2021<br>612 216  | 2020<br>500 808  |
|--|------------------|------------------|
| <b>INBETALNINGAR</b>                                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter  | 1 091 208        | 1 086 448        |
| Finansiella intäkter                                       | 66               | 26               |
| Ökning av kortfristiga skulder                             | 26 704           | 0                |
|  | <b>1 117 978</b> | <b>1 086 474</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar                        | 994 879          | 829 252          |
| Finansiella kostnader                                      | 83 072           | 83 945           |
| Ökning av kortfristiga fordringar                          | 612              | 79               |
| Minskning av långfristiga skulder                          | 50 000           | 50 000           |
| Minskning av kortfristiga skulder                          | 0                | 11 789           |
|  | <b>1 128 563</b> | <b>975 065</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>                       | <b>601 631</b>   | <b>612 216</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>                   | <b>-10 585</b>   | <b>111 409</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under juni inträffade en översvämning i källare och tvättstuga på grund av ett skyfall. Arbetet med avfuktning pågick hela sommaren och därefter inleddes reparationer av de skador som uppstått. Arbetet omfattade reparation av vägg i tvättstugan där primärt vattnet hade trängt in, lagning och målning av golv och väggar i delar av källarutrymmen. Hela arbetet planeras att avslutas i början av 2022. Kostnaderna täcks av försäkringen, förutom självriskan på ca 56 000 kr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 824   | 824   | 821   | 840   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 393 | 1 347 | 1 314 | 1 318 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 083 | 4 126 | 4 170 | 4 418 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 38    | 15    | 17    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 180   | 172   | 180   | 172   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 43    | 24    | 19    | 23    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 67    | 67    | 68    | 63    |
| Soliditet (%)                            | 73    | 73    | 73    | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -223  | -63   | -149  | -266  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 091 | 1 086 | 1 085 | 1 059 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 248 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 14 209 885                 | 0                        | 0   | 14 209 885                 |
| Upplåtelseavgifter             | 1 887 330                  | 0                        | 0   | 1 887 330                  |
| Fond för yttre underhåll       | 288 001                    | 64 800                   | 0   | 223 201                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>16 385 216</b>          | <b>64 800</b>            | <b>0</b>  | <b>16 320 416</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -2 976 149                 | -64 800                  | -63 269   | -2 848 080                 |
| Årets resultat                 | -223 223                   | -223 223                 | 63 269  | -63 269                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 199 372</b>          | <b>-288 023</b>          | <b>0</b>  | <b>-2 911 349</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>13 185 844</b>          | <b>-223 223</b>          | <b>0</b>  | <b>13 409 067</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -223 223          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 911 349        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -64 800           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 199 372</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 199 372</b> |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 091 208         | 1 086 448         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 091 208</b>  | <b>1 086 448</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 3 | -850 626          | -694 722          |
| Övriga externa kostnader                           | Not 4 | -90 372           | -88 535           |
| Personalkostnader                                  | Not 5 | -53 881           | -45 996           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 6 | -236 546          | -236 546          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-1 231 425</b> | <b>-1 065 798</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-140 217</b>   | <b>20 650</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 66                | 26                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -83 072           | -83 945           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-83 007</b>    | <b>-83 919</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-223 223</b>   | <b>-63 269</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-223 223</b>   | <b>-63 269</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader Not 7,11                            | 17 457 534        | 17 694 079        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>17 457 534</b> | <b>17 694 079</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>17 457 534</b> | <b>17 694 079</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8  | 596 875           | 606 851           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>596 875</b>    | <b>606 851</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 5 459             | 5 456             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>5 459</b>      | <b>5 456</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>602 334</b>    | <b>612 307</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>18 059 868</b> | <b>18 306 387</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 16 097 215        | 16 097 215        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 9     | 288 001           | 223 201           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>16 385 216</b> | <b>16 320 416</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 976 149        | -2 848 080        |
| Årets resultat                                 |           | -223 223          | -63 269           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-3 199 372</b> | <b>-2 911 349</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>13 185 844</b> | <b>13 409 067</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 10,11 | 2 839 104         | 4 670 581         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>2 839 104</b>  | <b>4 670 581</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 1 831 477         | 50 000            |
| Leverantörsskulder                             |           | 83 413            | 67 206            |
| Skatteskulder                                  |           | 3 827             | 3 419             |
| Övriga skulder                                 |           | 24 759            | 18 425            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 12    | 91 444            | 87 689            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>2 034 920</b>  | <b>226 739</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>18 059 868</b> | <b>18 306 387</b> |

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar   | 2021               | 2020   |
|-----------------|--------------------|--------|
| Byggnad         | 100 år             | 100 år |
| Tvättstuga      | Fullt<br>avskriven | 10 år  |
| Värmeanläggning | 30 år              | 30 år  |
| Fönster         | 20 år              | 20 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                | 2021             | 2020             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 942 173          | 942 173          |
| Hyror bostäder | 144 849          | 140 087          |
| Hyror förråd   | 4 200            | 4 200            |
| Öresutjämning  | -14              | -12              |
|                | <b>1 091 208</b> | <b>1 086 448</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 29 796         | 29 846         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 269            | 8 396          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 75 496         | 75 637         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 163            | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 22 139         | 6 584          |
|              | Städning entreprenad                   | 30 888         | 30 408         |
|              | Gård                                   | 11 924         | 1 975          |
|              | Serviceavtal                           | 4 423          | 4 338          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 486          | 4 963          |
|              | Brandskydd                             | 20 999         | 17 715         |
|              |  | <b>198 583</b> | <b>179 863</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Tvättstuga                             | 9 349          | 0              |
|              | Lås                                    | 821            | 0              |
|              | VVS                                    | 5 051          | 6 521          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 5 801          | 0              |
|              |  | <b>21 022</b>  | <b>6 521</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 47 912         | 19 006         |
|              | Värme                                  | 224 930        | 215 148        |
|              | Vatten                                 | 53 245         | 30 026         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 31 994         | 15 321         |
|              | Grovsopor                              | 0              | 9 495          |
|              |  | <b>358 081</b> | <b>288 996</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 34 896         | 33 080         |
|              | Självrisk                              | 47 600         | 0              |
|              | Tomträttsavgäld                        | 88 500         | 85 100         |
|              | Kabel-TV                               | 6 716          | 6 654          |
|              | Bredband                               | 60 212         | 60 212         |
|              |  | <b>237 924</b> | <b>185 046</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>35 016</b>  | <b>34 296</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>850 626</b> | <b>694 722</b> |
| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | Tele- och datakommunikation            | 564            | 0              |
|              | Juridiska åtgärder                     | 0              | 11 172         |
|              | Föreningskostnader                     | 788            | 2 356          |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 481            | 829            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 68 500         | 67 036         |
|              | Administration                         | 14 322         | 1 475          |
|              | Tidningar facklitteratur               | 1 007          | 1 007          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För         | 4 710          | 4 660          |
|              |  | <b>90 372</b>  | <b>88 535</b>  |

| <b>Not 5</b> | PERSONALKOSTNADER  | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b><br>Föreningen har inte haft någon anställd. |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor   | 41 000            | 35 000            |
|              | Sociala kostnader  | 12 881            | 10 996            |
|              |  | <b>53 881</b>     | <b>45 996</b>     |
| <b>Not 6</b> | AVSKRIVNINGAR  | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|              | Byggnad  | 190 385           | 190 385           |
|              | Förbättringar  | 46 161            | 46 161            |
|              |  | <b>236 546</b>    | <b>236 546</b>    |
| <b>Not 7</b> | BYGGNADER  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>   |                   |                   |
|              | Vid årets början   | 20 043 057        | 20 043 057        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>  | <b>20 043 057</b> | <b>20 043 057</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                      |                   |                   |
|              | Vid årets början   | -2 348 978        | -2 112 432        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan  | -236 546          | -236 546          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>  | <b>-2 585 523</b> | <b>-2 348 978</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>   | <b>17 457 534</b> | <b>17 694 079</b> |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad   | 13 200 000        | 13 200 000        |
|              | Taxeringsvärde mark  | 8 400 000         | 8 400 000         |
|              |  | <b>21 600 000</b> | <b>21 600 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
|              | Bostäder   | 21 600 000        | 21 600 000        |
|              |  | <b>21 600 000</b> | <b>21 600 000</b> |
| <b>Not 8</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|              | Skattekonto  | 703               | 91                |
|              | Klientmedel hos SBC  | 334 119           | 606 760           |
|              | Räntekonto hos SBC   | 262 053           | 0                 |
|              |  | <b>596 875</b>    | <b>606 851</b>    |

| <b>Not 9</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Vid årets början                    | 223 201           | 158 401           |
|              | Reservering enligt stadgar          | 64 800            | 64 800            |
|              | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|              | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|              | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|              | <b>Vid årets slut</b>               | <b>288 001</b>    | <b>223 201</b>    |

| <b>Not 10</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     |
|               |  | <b>2021-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Handelsbanken                                  | 1,600 %           | 1 781 477         | 1 806 477         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,870 %           | 2 889 104         | 2 914 104         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>4 670 581</b>  | <b>4 720 581</b>  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -1 831 477        | -50 000           |
|               |  |                   | <b>2 839 104</b>  | <b>4 670 581</b>  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 420 581 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| <b>Not 11</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 9 700 000         | 9 700 000         |

| <b>Not 12</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 5 002             | 5 000             |
|               | Sociala avgifter                             | 1 572             | 1 571             |
|               | Avgifter och hyror                           | 84 870            | 81 118            |
|               |  | <b>91 444</b>     | <b>87 689</b>     |

| <b>Not 13</b> | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---------------------------------------|
|---------------|---------------------------------------|

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Jens Gustav Lönn Spencer  
Ordförande

Sofia Aittamaa  
Ledamot

Anthony Comelius Canning  
Ledamot

Eleonor Sofia Lundgren  
Ledamot

Ulla Petzäll  
Ledamot

Urban Thorslund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ackurat Lag & Ekonomi AB

Halvard Målqvist  
Extern revisor

## ***Revisionsberättelse***

Till föreningsstämman i Brf Stöten 4 org.nr 769617-5640

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stöten 4 för år 2021

### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### ***Uttalanden***

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 för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stöten 4 för år 2021



### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

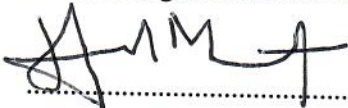
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 19 april 2022

Ackurat Lag & Ekonomi AB



.....

Halvard Målqvist

Revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2022</b> | <b>Utfall 2021</b> | <b>Budget 2021</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 952 500            | 942 173            | 942 000            |
| Hyror bostäder                     | 147 840            | 144 849            | 144 080            |
| Hyror förråd                       | 4 000              | 4 200              | 4 000              |
| Öresutjämning                      | 0                  | -14                | 0                  |
|                                    | <b>1 104 340</b>   | <b>1 091 208</b>   | <b>1 090 080</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -32 000            | -29 796            | -31 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -2 000             | -269               | -10 000            |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -79 000            | -75 496            | -78 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -163               | -20 000            |
| Snöröjning/sandning                | -22 000            | -22 139            | -16 000            |
| Städning entreprenad               | -32 000            | -30 888            | -31 000            |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Gård                               | -2 000             | -11 924            | -3 000             |
| Serviceavtal                       | -5 000             | -4 423             | -4 500             |
| Förbrukningsmateriel               | -4 000             | -2 486             | -6 000             |
| Brandskydd                         | -21 000            | -20 999            | -18 000            |
|                                    | <b>-199 000</b>    | <b>-198 583</b>    | <b>-218 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -25 000            | 0                  | -25 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -9 349             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -821               | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -5 051             | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                  | -5 801             | 0                  |
| Balkonger/altaner                  | -25 000            | 0                  | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | 0                  | -22 000            |
| Övrigt                             | -1                 | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-50 001</b>     | <b>-21 022</b>     | <b>-47 000</b>     |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -20 000            | -47 912            | -22 000            |
| Värme                              | -224 000           | -224 930           | -234 000           |
| Vatten                             | -31 000            | -53 245            | -25 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -25 000            | -31 994            | -12 000            |
| Grovsopor                          | 0                  | 0                  | -9 000             |
|                                    | <b>-300 000</b>    | <b>-358 081</b>    | <b>-302 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -35 000            | -34 896            | -36 000            |
| Självrisk                          | 0                  | -47 600            | 0                  |
| Tomträttsavgäld                    | -86 000            | -88 500            | -82 000            |
| Kabel-TV                           | -7 000             | -6 716             | -7 000             |
| Bredband                           | -63 000            | -60 212            | -63 000            |
|                                    | <b>-191 000</b>    | <b>-237 924</b>    | <b>-188 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -34 000            | -35 016            | -34 000            |
|                                    | <b>-34 000</b>     | <b>-35 016</b>     | <b>-34 000</b>     |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | 0                 | -564              | -2 000            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -10 000           | 0                 | 0                 |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | -788              | -2 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -1 000            | -481              | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -71 000           | -68 500           | -70 000           |
| Administration                                   | -2 000            | -14 322           | -3 000            |
| Tidningar facklitteratur                         | -2 000            | -1 007            | -2 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000            | -4 710            | -5 000            |
|  | <b>-93 000</b>    | <b>-90 372</b>    | <b>-85 000</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -35 000           | -35 000           | -35 000           |
| Övriga arvoden                                   | -6 000            | -6 000            | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -9 000            | -12 881           | -8 000            |
|  | <b>-50 000</b>    | <b>-53 881</b>    | <b>-43 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -191 000          | -190 385          | -191 000          |
| Förbättringar                                    | -47 000           | -46 161           | -47 000           |
|  | <b>-238 000</b>   | <b>-236 546</b>   | <b>-238 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 155 001</b> | <b>-1 231 425</b> | <b>-1 155 500</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-50 661</b>    | <b>-140 217</b>   | <b>-65 420</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 53                | 0                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 10                | 0                 |
| Övriga ränteintäkter                             | 0                 | 3                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -97 000           | -83 072           | -97 000           |
|  | <b>-97 000</b>    | <b>-83 007</b>    | <b>-97 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-147 661</b>   | <b>-223 223</b>   | <b>-162 420</b>   |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)