



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brf Kantdiket i  
Stockholm



# 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 Brf Kantdiket i Stockholm

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt, i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 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

Jan Oxendal	Ordförande	
Gunnar Harrius	Ledamot	
Robin Högdén	Ledamot	Mandattid avslutad
Daniel Johansson	Ledamot	Avflyttning
Marit Simonsen	Ledamot	

Shehab Askar	Suppleant
Magnus Stenmo	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Högdén och Daniel Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Joakim Mattsson  
Britt-Marie Witasp

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

BoRevision  
Intern

### Valberedning

Ulla Rutgersson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kantdiket 18 m.fl	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

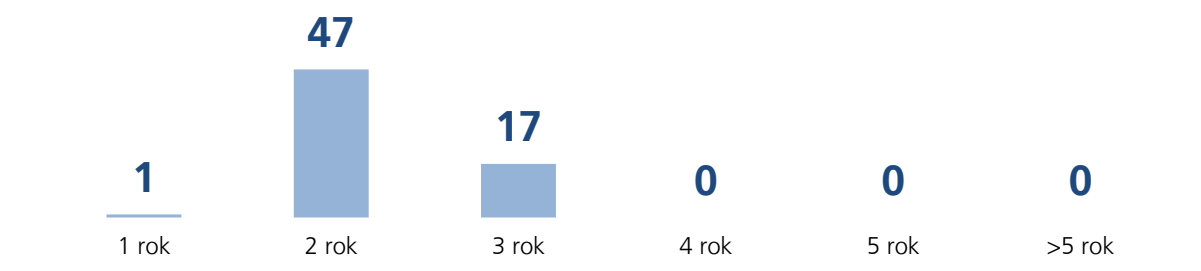
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 469 m<sup>2</sup>, varav 3 345 m<sup>2</sup> utgör boyta och 124 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 34 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musikverksamhet	45 m <sup>2</sup>	-
Torbjörn Lovecor	24 m <sup>2</sup>	2022-10-01
Musikverksamhet	57 m <sup>2</sup>	-

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 12 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avinstallerat el-abonnemang som Brf inte behöver pga Solceller	2020	Besparing av utgift, ok.
Installerat nedgrävd matavfallstunna	2020	Soptunna matavfall, lag i Sthlm 2023
Byte av trädgårdsskötare	2020	Sänkt kostnader
Påbörjat vad som behöver göras med genomförande av sättning i källargolv	2020	Fortsatt renovering källargolv 2021, klart ok.
Övertagit parkering och lokalers - köhantering från SBC	2020	Ekonomibesparing. intern köer lokal o p-platser.
Alla vattenmätare uppdaterade	2020	Ökad tillförlitlighet av förbrukad vattenmängd
Fortsatt stubbfräsning	2020	Ytterligare stubbfräsning kommer att utföras 2021 ok.
OVK obligatorisk kontroll	2020	Utfört och godkänt 2020. Nästa gång år 2026.
Solceller	2020	Utfört och klart 2020 september ok
Entré/utebelysning/del av trädgårdsbelysning.	2019	Armatyr och lampor/led.ok
Fasadrenovering	2019	Gavlar o framsida mot Nynäsvägen
Kontrollbesiktning balkonger	2019	Alcons utfört ok.
Fastighetsdeklaration/ENERGI	2019	Fast/Energideklaration/godkänd 2020-03. Nästa gång år 2030
Rivning/borttagning skorsten	2019	Rivning/borttagning skorsten ok.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt slutförande och utbyte av trädgårdsbelysning.	2021	8 st (av 12 st) klart 2021. ok. LED-lampor.
Källarramper uppgraderas, lagas och målas.	2021	Uppgraderas, färdigställs sommar 2022, rampen 346-350.
Trädgårdsunderhåll / trädgårdsgrupp efterlyses.	2021	Anläggning/träd/buskar. trädgårdsgrupp efterlyses 2022.
Fjärrvärmeanläggning	2021	Byte och uppgradering av fjärrvärmeanläggning. klart 2021 ok. Garanti och slutbesiktning slutföres 2022.
5 st P-platser och 2 st el-stolpar 4 st.	2021	5 av 9 platser / bygglov OK
Låsgenomgång	2021-22	Enhetligt låssystem, pågående.
Tvättstuga utvärdering	2021-22	Framtid tvättstuga, pågående.
Färdigställande av dagvatten från fastighet, markarbete.	2022	Stuprörsomfattningar bytes och sammanfogas. Markarbete.
Fasadrenovering	2024-25	Fasad baksida mot gårdar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

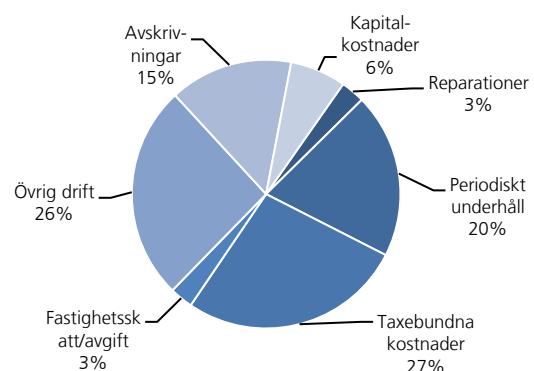
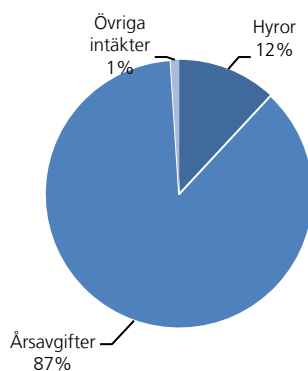
Avtal	Leverantör
Otis Hissar	Otis Hissar
Fastighetsskötsel	EnergiBevakning
Vinterunderhåll	Jöfans AB
Trappstädning	HemMiljö
SBC	Ekonomiförvaltning
Sommar underhåll	Jahnfors trädgårds entr.
TELE2 /Com Hem	Grundutbud TV
Sophantering/matavfall	Stockholm Vatten och Avlopp
SolCeller	SveaSolar
Bil-ladd stolpar	SveaSolar

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 102 615</b>	<b>5 964 758</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 235 742	3 443 254
Finansiella intäkter	552	923
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 728
Kapitaltillskott	221 924	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 062
	<b>3 458 217</b>	<b>3 586 967</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 913 921	2 383 215
Finansiella kostnader	250 076	257 504
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	808 391
Ökning av kortfristiga fordringar	43 215	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	431 045	0
	<b>4 138 258</b>	<b>3 449 110</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 422 575</b>	<b>6 102 615</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-680 040</b>	<b>137 857</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

- Föreningen har under året amorterat 500 000 kronor, och har nu en total belåning på 23 742 000 kronor.
- Vi ser att alla planerade arbeten kan absorberas av budgeterat resultat och kassa utan att avgifter ändras eller att ytterligare belåning behövs.
- Däremot finns planer på uppköp av tomträtten, vilket skulle öka föreningens belåning. Föreningen inväntar beslut från kommunfullmäktige.
- En akut renovering av ett av föreningens källargolv gjordes.
- Föreningen har under året bytt värmecentral, en stor investering/repairation, som på sikt väntas minska föreningens utgifter. Föreningen förser inte längre grannfastigheten med värme.
- Det sista av servituten som avtalats med HSB är nu endast EI-servitutet kvar, skall åtgärdas av Fortum under första halvåret 2022.
- Underhåll av tomtens dränering har påbörjats efter tillfälliga översvämningar.
- Föreningen har nu bytt ut trädgårdsbelysning och köpt pallkragar till trädgården.
- Dessutom har nya cykelställ införskaffats, och några av tomtens gamla träd har avverkats.
- Material till renovering av ingångarna / källar-ramperna från baksidan har införskaffats och färdigställs 2022.
- Fem nya parkeringsplatser med två tillhörande laddstolpar för elbilar har byggts.
- 2 medlemmar har byggt balkonger efter godkännande av föreningen.
- En uppdatering och standardisering av ett antal hyreskontrakt för förråd och kommersiella lokaler har påbörjats, och väntas avslutas i början av året.
- Två städdagar har anordnats, många ny medlemmar kom och hjälpte till, men fortfarande låg uppslutning av medlemmar, totalt höst och vår 32 av 77 medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	842	842	842	924
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 019	852	805	1 336
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 098	7 247	7 247	7 247
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	31	33	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	208	259	258	210
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	36	39	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	74	81	80
Soliditet (%)	37	36	36	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	277	-1 255	566
Nettoomsättning (tkr)	3 239	3 175	3 165	3 445

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 345 m<sup>2</sup> bostäder och 124 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 078 696	0	0	3 078 696
Upplåtelseavgifter	1 501 276	0	0	1 501 276
Kapitaltillskott	221 924	221 924	0	0
Fond för yttre underhåll	10 039 369	0	0	10 039 369
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>14 841 265</b>	<b>221 924</b>	<b>0</b>	<b>14 619 341</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-255 866	0	276 620	-532 486
Årets resultat	-479 330	-479 330	-276 620	276 620
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-735 196</b>	<b>-479 330</b>	<b>0</b>	<b>-255 866</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>14 106 069</b>	<b>-257 406</b>	<b>0</b>	<b>14 363 475</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-479 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-255 866
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-735 196</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

740 207
<b>5 011</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	3 239 245	3 174 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 503	268 429
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 235 742</b>	<b>3 443 254</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 637 297	-2 000 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 882	-264 419
Personalkostnader	Not 6	-125 742	-118 470
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-551 626	-526 839
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 465 547</b>	<b>-2 910 054</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-229 805</b>	<b>533 201</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		552	923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 076	-257 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 525</b>	<b>-256 581</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-479 330</b>	<b>276 620</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-479 330</b>	<b>276 620</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,14	32 771 467	33 323 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 771 467</b>	<b>33 323 092</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>32 771 967</b>	<b>33 323 592</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	46	46
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	5 472 427	6 092 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	7 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>5 472 473</b>	<b>6 100 739</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	7 281	15 840
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 281</b>	<b>15 840</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 479 754</b>	<b>6 116 579</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 251 720</b>	<b>39 440 171</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		4 579 972	4 579 972
Kapitaltillskott		221 924	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	10 039 369	10 039 369
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 841 265</b>	<b>14 619 341</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-255 866	-532 486
Årets resultat		-479 330	276 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-735 196</b>	<b>-255 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>14 106 069</b>	<b>14 363 475</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 800 000	21 046 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 800 000</b>	<b>21 046 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 942 000	3 196 000
Leverantörsskulder		108 842	305 349
Skatteskulder		8 286	6 336
Övriga skulder		0	221 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	286 523	301 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 345 651</b>	<b>4 030 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 251 720</b>	<b>39 440 171</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 årsboks slutet. 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
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Sopstation	30 år	30 år
Solceller	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 816 988	2 816 988
Hyror lokaler	126 405	105 625
Hyror parkering	106 500	92 000
Hyror förråd	152 824	122 874
Hysesrabatt	-250	0
Avgift andrahandsuthyrning	36 788	37 354
Öresutjämning	-11	-15
	<b>3 239 245</b>	<b>3 174 826</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	265 920
Övriga intäkter	-3 503	2 509
	<b>-3 503</b>	<b>268 429</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 636	47 746
	Fastighetsskötsel beställning	8 262	4 710
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 488	44 210
	Snöröjning/sandning	29 000	4 875
	Städning entreprenad	32 816	28 338
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 438
	Hissbesiktning	7 586	5 670
	Gemensamma utrymmen	10 822	0
	Gård	1 675	6 051
	Serviceavtal	15 628	28 359
	Förbrukningsmateriel	14 762	3 265
	Störningsjour och larm	2 301	0
	Fordon	402	7 881
		<b>204 377</b>	<b>222 542</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	2 500	0
	Lokaler	0	7 468
	Tvättstuga	0	3 070
	Källare	23 534	0
	Entré/trapphus	17 245	11 610
	Lås	8 866	0
	VVS	25 075	3 500
	Värmeanläggning/undercentral	12 925	0
	Ventilation	0	8 125
	Elinstallationer	3 230	6 156
	Hiss	14 181	0
		<b>107 556</b>	<b>39 929</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	101 700	0
	Värmeanläggning	427 031	0
	Ventilation	0	34 625
	Elinstallationer	64 476	16 982
	Garage/parkering	147 000	0
		<b>740 207</b>	<b>51 607</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 122	106 156
	Värme	720 428	896 991
	Vatten	133 275	123 476
	Sophämtning/renhållning	31 994	23 494
	Grovsopor	16 942	12 388
		<b>1 002 761</b>	<b>1 162 505</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 036	49 019
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 025	5 025
	Tomträttsavgäld	399 000	347 200
	Kabel-TV	18 812	18 712
	Bredband	5 649	2 862
		<b>479 522</b>	<b>422 818</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>102 875</b>	<b>100 925</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 637 297</b>	<b>2 000 326</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	5 963	4 961
	Juridiska åtgärder	0	23 806
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 625
	Föreningskostnader	438	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 120	0
	Förvaltningsarvode	91 700	89 784
	Administration	5 050	60 467
	Korttidsinventarier	9 398	0
	Konsultarvode	3 525	54 125
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Föreningsavgifter	6 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	12 750
		<b>150 882</b>	<b>264 419</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 200	95 000
	Sociala kostnader	25 542	23 470
		<b>125 742</b>	<b>118 470</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	474 352	474 352
	Förbättringar	77 273	52 486
		<b>551 626</b>	<b>526 839</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 976 894	42 168 503
	Nyanskaffningar	0	808 391
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 976 894</b>	<b>42 976 894</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 653 802	-9 126 963
	Årets avskrivningar enligt plan	-551 626	-526 839
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 205 428</b>	<b>-9 653 802</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 771 467</b>	<b>33 323 092</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 506 000	36 506 000
	Taxeringsvärde mark	27 298 000	27 298 000
		<b>63 804 000</b>	<b>63 804 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 000 000	63 000 000
	Lokaler	804 000	804 000
		<b>63 804 000</b>	<b>63 804 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats HSB	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	6 097	6 097
	Klientmedel hos SBC	4 364 770	6 086 775
	Fordringar kreditfakturor	51 036	0
	Räntekonto 1	1 050 524	0
		<b>5 472 427</b>	<b>6 092 872</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Upplupna intäkter	0	7 821
		<b>0</b>	<b>7 821</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	10 039 369	9 539 369
	Reservering enligt stadgar	0	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>10 039 369</b>	<b>10 039 369</b>

<b>Not 13</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>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,370 %	8 000 000	8 000 000	2022-06-22
	Swedbank	0,910 %	4 246 000	4 246 000	2022-02-25
	Swedbank	0,700 %	2 696 000	3 196 000	Rörligt
	Swedbank	0,880 %	5 300 000	5 300 000	2024-09-25
	Swedbank	0,880 %	3 500 000	3 500 000	2024-09-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 742 000</b>	<b>24 242 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 942 000	-3 196 000	
			<b>8 800 000</b>	<b>21 046 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 742 000 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 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	38 918 000	38 918 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	9 700	0
	Sociala avgifter	3 048	0
	Ränta	36 431	36 458
	Avgifter och hyror	237 344	264 629
		<b>286 523</b>	<b>301 087</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen inväntar en utredning om eventuell prissättning från Stockholms stad kring tomträtter. Utredningen väntas nå kommunfullmäktige inom kort och föreningen hoppas kunna köpa loss tomten 2022. Då detta skulle vara ett av de större ekonomiska besluten i föreningens historia vilar ett antal kommande beslut på avgörandet av denna fråga. Föreningen kommer att lägga om sina lån, och etablera en amorteringsplan i samband med eventuellt köp eller vid avfärdandet av köp.




---


## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 9 / 2 2022



Jan Oxendal  
Ordförande



Gunnar Harius  
Ledamot



Robin Högdén  
Ledamot



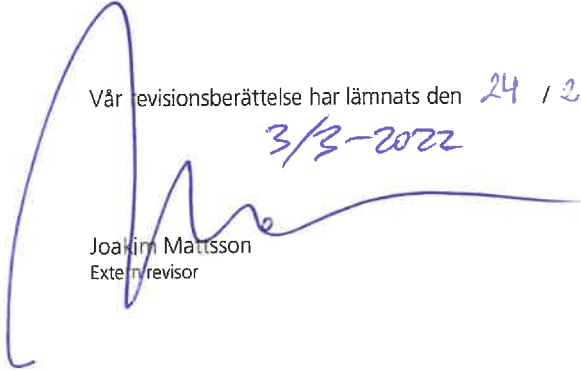
Daniel Johansson  
Ledamot



Marit Simonsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 2 2022

3/3-2022



Joakim Mattsson  
Extern revisor



Britt-Marie Witasp  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kantdiket i Stockholm, org.nr. 716418-6830

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kantdiket i Stockholm för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kantdicket i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

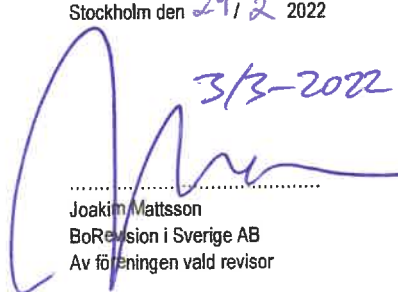
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 24, 2 2022

  
Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Britt-Marie Witasp  
Av föreningen vald revisor

# 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)