

# Årsredovisning 2021

BRF SVEA SYMFONI

769631-6657



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVEA SYMFONI

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 9     |
| Balansräkning          | 10    |
| Noter                  | 12    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

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

Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse av servicetjänster med anknytning till boendet. Detta sker genom att etablera ett långsiktigt samarbete med extern leverantör och i lokaler som tillhandahålls av föreningen, leverera basutbud av servicetjänster till medlemmarna inom ramen för Föreningens verksamhet och ekonomi. Härutöver ska entreprenören kunna erbjuda ytterligare tjänster direkt till Föreningens medlemmar.

Till fastighets hör andel i garage. Föreningen har även till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i egen regi eller via parkeringsbolag hyra ut dessa platser till i första hand medlemmarna i Föreningen för att på så sätt ytterligare främja medlemmarnas intresse av tjänster med anknytning till boendet.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-02-08.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-11-08.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Svea Artilleri 25 bebyggdes 2018-2020 av Nordr och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen har 103 bostadsrätter om totalt 10 188 kvm. Föreningen äger marken.



#### Lägenhetsfördelning:

|       |       |
|-------|-------|
| 33st  | 2 rok |
| 13 st | 3 rok |
| 34 st | 4 rok |
| 17 st | 5 rok |
| 5 st  | 6 rok |
| 1 st  | 8 rok |

#### Symfoni och Serenad Lounge

Föreningen är dessutom indirekt ägare till Stockholm Svea Artilleri 28 (3D fastigheten), tillsammans med grannföreningen Brf Svea Serenad. 3D fastigheten ägs av Symfoni och Serenad Lounge AB (loungebolaget) som i sin tur ägs till lika delar av föreningarna. Loungebolaget hyr ut lokalen till Selvaag Pluss Service AB (Pluss Service), som i den cirka 650 kvm stora loungen bedriver boendeservice verksamhet exklusivt riktad till de boende i föreningarna. Fastighetens adress är Löjtnantsgatan 9A och 9B.

#### Parkering

Föreningens fastighet Svea Artilleri 25 ingår i en gemensamhetsanläggning för garage. Garaget omfattar 151 platser. Föreningens andelstal är 72/151. Garaget består av två plan och är beläget inom fastigheterna Svea Artilleri 25 och Svea Artilleri 26. Garaget nås via en gemensam garageport vid Löjtnantsgatan 9C och gemensam ramförbindelse mellan garageplanen.

Garaget delas och förvaltas gemensamt med grannföreningen Brf Svea Serenad. Föreningarna hyr ut garaget till ett för ändamålet gemensamt delägt bolag, Symfoni Parkering AB. Bolaget har i sin tur tecknat ett förvaltningsavtal med en parkeringsoperatör, Parkando AB t om 211231, vilka sköter uthyrningen av garageplatserna och olika former av tilläggstjänster.

Moms tillkommer på hyran för uthyrning av garageplatser till de boende i föreningarna.

#### Gemensamhetsanläggning och servitut

Detaljplan, exploateringsavtal och fastighetsbildning ställer krav på en hög grad av samverkan mellan kvarterets fastigheter. Föreningens fastighet ingår i ett flertal gemensamhetsanläggningar och servitut. Anläggningarna omfattas av i huvudsak gata, infart, gård, garage, ledningar, lekplats, återvinningsrum och hushållsavfall. Servituten omfattas av i huvudsak gång- och cykelväg, handikapparkering och fjärrvärmeledning. En mer detaljerad beskrivning av anläggningarna och servituten och hur dessa i framtiden kommer att förvaltas, beskrivs i föreningens ekonomiska plan och i lantmäteriets anläggningsbeslut.

#### Allmänna utrymmen

I föreningens fastighet finns ett gemensamt återvinningsrum som delas mellan föreningen Brf Svea Serenad, Symfoni och Serenad Lounge AB. I anslutning till fastigheten på gården/Melodislingan finns sopkassuner/behållare för hushålls- och matavfall.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källarplan. Förvaring av cyklar finns i trapphus 8, Melodislingan 34 och i garaget vid trapphus 5, Melodislingan 22. Båda nås via garaget. Barnvagnsrum finns i varje trapphus.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Linus Malmberg   | Styrelseordförande |
| Sofie Segerfors  | Sekreterare        |
| Per Dahl         | Ledamot            |
| Elisabeth Bylund | Ledamot            |
| Jonas Eriksson   | Ledamot            |
| Michael Holmberg | Ledamot            |

### Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften sänktes med 12% från 1 januari 2021.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2.5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 9 355 910   | 6 165 963   | -           |
| Resultat efter fin. poster            | -5 581 516  | -3 210 147  | -           |
| Soliditet, %                          | 88          | 88          | -           |
| Kassalikviditet %                     | 43          | 37          | 153         |
| Yttre fond                            | 545 000     | 272 500     | -           |
| Taxeringsvärde                        | 578 000 000 | 578 000 000 | 389 000 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 10 188      | 10 188      | -           |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 701         | 520         | -           |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 15 661      | 15 808      | -           |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,91        | 0,38        | -           |
| Belåningsgrad, %                      | 12,48       | 12,51       | 57,40       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2020-12-31           | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31           |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Insatser              | 1 155 513 500        | -                             | -                        | 1 155 513 500        |
| Fond, yttre underhåll | 272 500              | -                             | 272 500                  | 545 000              |
| Balanserat resultat   | 0                    | -3 210 147                    | -272 500                 | -3 482 647           |
| Årets resultat        | -3 210 147           | 3 210 147                     | -5 581 516               | -5 581 516           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>1 152 575 853</b> | <b>0</b>                      | <b>-5 581 516</b>        | <b>1 146 994 337</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -3 482 647               |
| Årets resultat      | -5 581 516               |
| Totalt              | <u><b>-9 064 163</b></u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 734 000                       |
| Balanseras i ny räkning              | -10 798 163                     |
|                                      | <u><u><b>-9 064 163</b></u></u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 9 355 910                  | 6 165 963                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 814 724                    | 967 801                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>10 170 634</b>          | <b>7 133 764</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -5 173 925                 | -3 097 669                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -457 661                   | -316 905                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -157 180                   | -11 565                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -8 825 340                 | -5 904 184                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-14 614 105</b>         | <b>-9 330 322</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-4 443 471</b>          | <b>-2 196 558</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 350 031                    | -64                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -1 488 076                 | -1 013 525                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 138 045</b>          | <b>-1 013 589</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-5 581 516</b>          | <b>-3 210 147</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-5 581 516</b>          | <b>-3 210 147</b>          |

# Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31           | 2020-12-31           |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                      |                      |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                      |                      |
| Byggnad och mark                               | 10  | 1 278 309 676        | 1 287 135 016        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 278 309 676</b> | <b>1 287 135 016</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                      |                      |
| Andelar i koncernföretag                       | 11  | 24 253 892           | 24 368 225           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>24 253 892</b>    | <b>24 368 225</b>    |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>1 302 563 568</b> | <b>1 311 503 241</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                      |                      |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                      |                      |
| Avräkning Simpleko AB                          |     | 0                    | 4 139                |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 645 226              | 136 971              |
| Övriga fordringar                              | 12  | 861 716              | 318 181              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 13  | 353 696              | 139 116              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 860 638</b>     | <b>598 407</b>       |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                      |                      |
| Kassa och bank                                 |     | 3 915 852            | 4 921 767            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>3 915 852</b>     | <b>4 921 767</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |     | <b>5 776 491</b>     | <b>5 520 173</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>1 308 340 059</b> | <b>1 317 023 414</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31           | 2020-12-31           |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                      |                      |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                      |                      |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 155 513 500        | 1 155 513 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 545 000              | 272 500              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>1 156 058 500</b> | <b>1 155 786 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |     | -3 482 647           | 0                    |
| Årets resultat                               |     | -5 581 516           | -3 210 147           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-9 064 163</b>    | <b>-3 210 147</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>1 146 994 337</b> | <b>1 152 575 853</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 148 050 000          | 149 550 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>148 050 000</b>   | <b>149 550 000</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                      |                      |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 500 000           | 11 500 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 460 097              | 340 400              |
| Skatteskulder                                |     | 150 000              | 1 780 000            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 15  | 144 269              | 215 189              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 1 041 356            | 1 061 973            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 295 722</b>    | <b>14 897 562</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 308 340 059</b> | <b>1 317 023 414</b> |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Svea Symfoni har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 | 0,8-2,5 % |
|---------|-----------|

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 lägre 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på placeringar.



### Uppskjuten skatteskuld

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 590 913 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med en bostadsrättsförening är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden.

Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheten till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning. Den uppskjutna skatten/latent skatten beräknas till 126 455 000 kronor med utgångspunkt från gällande skattesats 2019.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Hysesintäkter, lokaler        | 300 000           | 0                |
| Hysesintäkter, p-platser      | 1 425 586         | 768 345          |
| Årsavgifter, bostäder         | 7 137 361         | 5 296 044        |
| Övriga intäkter               | 1 307 687         | 1 069 375        |
| <b>Summa</b>                  | <b>10 170 634</b> | <b>7 133 764</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service          | 376 704          | 220 083          |
| Fastighetsskötsel               | 113 290          | 3 990            |
| Serviceavgifter lounge          | 1 862 811        | 1 308 660        |
| Städning                        | 180 891          | 87 839           |
| Trädgårdsarbete                 | 448 252          | 10 698           |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 981 947</b> | <b>1 631 270</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b>         | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 184 244        | 0              |
| Planerat underhåll                 | 66 423         | 221 982        |
| <b>Summa</b>                       | <b>250 667</b> | <b>221 982</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 343 100          | 169 701        |
| Sophämtning                        | 299 025          | 177 116        |
| Uppvärmning                        | 594 989          | 338 986        |
| Vatten                             | 128 138          | 63 427         |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 365 252</b> | <b>749 231</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 60 601         | 79 548         |
| Fastighetsskatt                      | 100 000        | 410 000        |
| Kabel-TV                             | 374 698        | 5 637          |
| Övrigt                               | 40 760         | 0              |
| <b>Summa</b>                         | <b>576 059</b> | <b>495 186</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                  | 162 074        | 15 425         |
| Förbrukningsmaterial                   | 7 130          | 9 291          |
| Revisionsarvoden                       | 16 082         | 16 360         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 272 374        | 275 829        |
| <b>Summa</b>                           | <b>457 661</b> | <b>316 905</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>   |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 25 724         | 1 713         |
| Styrelsearvoden                 | 131 456        | 9 852         |
| <b>Summa</b>                    | <b>157 180</b> | <b>11 565</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 1 456 628        | 996 418          |
| Räntekostnader byggnadskreditiv                          | 0                | 16 999           |
| Övriga räntekostnader                                    | 31 448           | 108              |
| <b>Summa</b>   | <b>1 488 076</b> | <b>1 013 525</b> |

| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2021-12-31</b>           | <b>2020-12-31</b>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 637 142 200                 | 0                           |
| Årets omklassificering byggnad                | 0                           | 637 142 200                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 637 142 200                 | 637 142 200                 |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -5 904 184                  | 0                           |
| Årets avskrivning                             | -8 825 340                  | -5 904 184                  |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-14 729 524</u>          | <u>-5 904 184</u>           |
|   | -                           | -                           |
| <b>Ingående anskaffningsvärde mark</b>        | 655 897 000                 | 656 317 698                 |
| Avyttring mark/omklassificering               | 0                           | -420 698                    |
| <b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>        | <u>655 897 000</u>          | <u>655 897 000</u>          |
|   | -                           | -                           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><u>1 278 309 676</u></u> | <u><u>1 287 135 016</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 655 897 000                 | 655 897 000                 |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                             |                             |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 325 000 000                 | 325 000 000                 |
| Taxeringsvärde mark                           | 253 000 000                 | 253 000 000                 |
| <b>Summa</b>                                  | <b>578 000 000</b>          | <b>578 000 000</b>          |

| <b>Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar                              | 50 000            | 50 000            |
| Aktier och andelar i koncernen                  | 23 938 581        | 24 187 225        |
| Andra långfristiga fordringar                   | 265 311           | 131 000           |
| <b>Summa</b>                                    | <b>24 253 892</b> | <b>24 368 225</b> |

| <b>Not 12, Övriga fordringar</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar                 | 353 394           | 0                 |
| Skattekonto                      | 238 832           | 70 245            |
| Övriga fordringar                | 156 676           | 247 936           |
| Övriga kortfristiga fordringar   | 112 814           | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>861 716</b>    | <b>318 181</b>    |

| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel   | 6 798             | 0                 |
| Försäkringspremier  | 116 371           | 0                 |
| Förvaltning   | 24 055            | 0                 |
| Kabel-TV  | 85 717            | 0                 |
| Övr förutb kostn uppl int                                   | 0                 | 125 563           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 120 755           | 13 553            |
| <b>Summa</b>  | <b>353 696</b>    | <b>139 116</b>    |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld              | Skuld              |
|--|---------------------|------------|--------------------|--------------------|
|  |                     | 2021-12-31 | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| Nordea                                     | 2024-04-17          | 0,92 %     | 50 600 000         | 50 600 000         |
| Nordea                                     | 2023-04-19          | 0,91 %     | 50 600 000         | 50 600 000         |
| Nordea                                     | 2022-05-05          | 0,26 %     | 10 000 000         | 10 000 000         |
| Nordea                                     | 2025-04-16          | 0,99 %     | 48 350 000         | 49 850 000         |
| <b>Summa</b>                               |                     |            | <b>159 550 000</b> | <b>161 050 000</b> |
| <i>Varav kortfristig del</i>               |                     |            | <i>11 500 000</i>  | <i>11 500 000</i>  |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| <b>Not 15, Övriga skulder</b>           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Avräkning lagstadgade sociala avg.      | 0                 | 1 713             |
| Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem | 38 870            | 38 705            |
| Lagstadg soc avg lönesk                 | 2 452             | 0                 |
| Personalens källskatt                   | 2 947             | 2 953             |
| Redovisningskonto moms                  | 0                 | 71 818            |
| Övriga kortfristiga skulder             | 100 000           | 100 000           |
| <b>Summa</b>                            | <b>144 269</b>    | <b>215 189</b>    |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 16 291            | 16 500            |
| El  | 28 903            | 10 899            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 628 002           | 634 275           |
| Städning  | 18 130            | 0                 |
| Uppvärmning   | 85 398            | 73 416            |
| Utgiftsräntor   | 225 501           | 236 353           |
| Vatten  | 20 955            | 13 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 18 176            | 77 530            |
| <b>Summa</b>  | <b>1 041 356</b>  | <b>1 061 973</b>  |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning              | 161 800 000        | 161 800 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>161 800 000</b> | <b>161 800 000</b> |

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Linus Malmberg  
Styrelseordförande

\_\_\_\_\_  
Sofie Segerfors  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Per Dahl  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Bylund

\_\_\_\_\_  
Jonas Eriksson

\_\_\_\_\_  
Michael Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 62610da033197995cdeccac4

**Finalized at:** 2022-04-25 13:38

**Title:** 4165 ÅR -21.pdf

**Digest:** 9ccd56a20369fabd2985ee2bb32ddc111cc777148995667502b334325ae76d3a

**Initiated by:** per@dahlmail.se (*per@dahlmail.se*) via Brf Svea Symfoni 769631-6657

**Signees:**

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2022-04-25 13:38 with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- SOFIE SEGERFORS signed at 2022-04-22 13:48 with Swedish BankID (19880628-XXXX)
- Per Göran Dahl signed at 2022-04-21 20:52 with Swedish BankID (19490914-XXXX)
- MICHAEL HOLMBERG signed at 2022-04-24 14:36 with Swedish BankID (19730129-XXXX)
- JONAS ERIKSSON signed at 2022-04-23 10:37 with Swedish BankID (19891119-XXXX)
- Elisabeth Gudrun Nilsson Bylund signed at 2022-04-22 08:28 with Swedish BankID (19541123-XXXX)
- Linus Emrik Malmberg signed at 2022-04-22 04:53 with Swedish BankID (19690329-XXXX)