

BRF SÖDERS HJÄRTA

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta**  
769610-9003

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta får härmed avge berättelse över verksamhetsåret 2021.

### Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Söders Hjärta registrerades den 11 maj 2004 hos Patent-och Registreringsverket och förvärvade den 3 oktober 2005 fastigheten Fatbursholmen 27. Styrelsens säte är Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheter och byggnader

Föreningen äger fastigheten Fatbursholmen 27 med adresserna Siargatan 9-11, Magnus Ladulåsgatan 46 och Åsögatan 85. Fastighetens areal är 1.409 kvm. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Byggnaden uppfördes 1965 och genomgick en betydande renovering 1999 då stammar byttes, nya elstigar och 3-fas drogs in. Större renoveringar därefter är bland andra

2021	Nya pumpar i undercentralen Bygglovshandlingar för balkongrenoveringen inlämnade Gallergrindar längst upp i trapphusen
2020	Åtgärdat port, brunnar och oljeavskiljare i garage Påbörjat teknisk besiktning av balkongplattor Utfört besiktning av fasad
2019	Nytt torkskåp i andra tvättstugan Åtgärdat balkongplattor Siargatan Ny energisnål belysning i tvättstugorna
2018	Nytt torkskåp i ena tvättstugan Ny energisnål belysning i garaget Fönstermålning samtliga fönster i lokalerna på bottenvåning OVK
2017	Ny fläkt Magnus Ladulåsgatan Radonmätning Stamspolning
2015	Nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna
2013-15	Relining och byte av skadade rör
2013	Nytt tak Magnus Ladulåsgatan
2012	Målning av trapphus
2011	Garagegolv och hissar genomgick större renoveringar

Fastigheten har också genomgått diverse renoveringsarbeten efter en brand 2013.

## Bostadsrättslägenheter

Fastigheten inrymmer 62 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, om totalt 4.007 kvm,

Sex lägenheter har under året överlåtits genom försäljning. Föreningens sista hyresrätt såldes under våren för 3.550.000 kr och likviden användes för att amortera på lånen.

Lägenheternas antal och storlek fördelas enligt följande:

1 rok	4 st
2 rok	11 st
2 rok	26 st
3 rok	8 st
4 rok	3 st

## Lokaler

Föreningen har 3 lokaler om 1.355 kvm som upplåts med hyresrätt till företag.

CityMail	Manuell postsortering	1.059 m2	kontrakt till 2029
SBL Bilservice	Bilverkstad i garaget	229 m2	kontrakt till 2022
Administrativt Team	Kontor i gatuplan	67 m2	kontrakt till 2024

## Garage

Fastigheten inrymmer 47 garageplatser i två plan varav 25 hyrs ut till boende, övriga till lokalhyresgäster. Samtliga platser är uthyrda och sju medlemmar står i kö för plats.

## Föreningsverksamhet

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2021 på fastighetens innergård. 28 röstberättigade medlemmar var närvarande eller deltog via poströstning (16 st). På stämman avhandlades stadgeenliga frågor såsom årsberättelse, ekonomi, val och motioner från medlemmarna.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Johanna Schumacher	Ordförande, vald till 2023
	Agneta Altino	Vice ordförande, vald till 2023
	Rune Bengtsson	Kassör, vald till 2023
	Lukas Horosiewicz	Ledamot, vald till 2022
	Marcus Morfeldt	Ledamot, vald till 2023

Styrelsesuppleanter	Erik Hökerberg	Vald till 2022
	Madeleine van der Veer	Vald till 2022
	Ingvar Elstig	Vald till 2022

Revisorer  
Joakim Häll, BoRevision AB, har anlitats av föreningen i revisionsarbetet. Suppleant för honom är Jörgen Götehed, BoRevision AB. Till intern revisor valdes Lena Ahlberg.

Valberedning Katarina Cooper och Monika Apelgren

Styrelsemöten	Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten, protokollspunkter 1791-1900. Vid styrelsemötena har protokoll förts med angivande av sakfrågan och vilket beslut som fattats.
Firmateckning	Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
Arvoden	Stämman 2021 beslöt att arvode till styrelsen skulle utgå med två prisbasbelopp under mandatperioden att fördelas inom styrelsen. Halva arvodet för styrelsen betalades ut i december 2021. Resterande arvode för styrelse och revisorer betalas ut efter årsstämman 2022.

### Hemsida

På föreningens hemsida (<http://www.brf.sodershjarta.se/>) postas regelbundet nyheter och information. På hemsidan finns också föreningens alla boenderegler och stadgar, regler för renovering samt instruktioner för att genomföra en felanmälan och kontakter till föreningens förvaltare och styrelse. Under fliken För boende finns även svar på vanliga frågor. Under fliken För mäklare och spekulanter finns den information som vanligtvis efterfrågas vid överlåtelser.

### Medlemsantal

Den 31 december 2021 hade föreningen 96 medlemmar.

### Föreningens förvaltning

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

Fastighetsägarna Stockholm AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och jourservice
Fastighetsägarnas Städ	Städning
Berendsen mattor	Entrémattor
City Hiss	Service av hissar
Fortum Värme	Fjärrvärmel leverans
Hellstens Grovsopor	Sophantering grovsoprummet
Ellevio	Elleverans
Plåt- & Byggkonsult J-E Svensson AB	Bevakning av tak för snö- och isräjning
Plåtsupport	Snö- och isräjning på tak
Stockholm Vatten	Vattenleverans
Södermalms Lås	Nyckeltillverkning
Trygg Hansa	Försäkringar
ComHem	Kabel-TV och bredband
IP Only	Fiber

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Fastighetssyn

Löpande under året ronderas fastigheten av styrelsen tillsammans med fastighetsskötare och fastighetsförvaltare från Fastighetsägarna. Bland annat inspekteras värmesystem, skalskydd, och vatten- och avloppssystem. Även andra relevanta experter, till exempel avseende brandskydd och fasader, kopplas in vid behov. Kontinuerlig skötsel av fastigheten minskar risken för oförutsedda och därmed dyrbara akutåtgärder.

## Gården

Innergården har under året sedvanligt städats och underhållits.

## Städron

Två gånger per år går städningen för hela fastigheten igenom i samarbete med Fastighetsägarna.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Föreningen har även tecknat ansvarsförsäkring som fastighetsägare, rättsskyddsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer.

## Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat.

## Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Lokalhyror räknas upp med index årligen.

## Kostnader för fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens totala driftkostnader 2021 uppgår till 3.094.775 kr och ligger inom budget.

## Årets resultat

Föreningen gjorde en vinst före avskrivningar på 2.742.537 kr. Vid årets utgång uppgick disponibel kassabehållningen till 5.692.926 kr.

## Finansiering

Föreningens inkomster kommer från årsavgifter och hyror från boende och lokalhyresgäster. Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet 2021/22 till 31,5 miljoner kronor. Under 2021 amorterades lånen med 3 miljoner kronor.

## Nyckeltal

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Belåning/m <sup>2</sup>	5 871	6 431	6 986	7 358	8 476
Räntekostnad/intäkter	4,5%	5,3%	9,1%	8,8%	10,1%
Skuldkvot	5,0	5,5	8,4	8,1	9,1
Årsavgift/m <sup>2</sup>	610	610	610	610	610

### *Kommentarer till nyckeltalen*

Föreningen har under de senaste fem åren amorterat på lånen från 45,5 till 31,5 miljoner, en minskning med hela 14,5 miljoner. Detta har gjort att belåningsgraden fallit och är nu nere på 5.871 kr per m<sup>2</sup>. Dessutom har utestående lån omförhandlats till mer fördelaktiga villkor vilket medfört att räntekostnaderna under samma period fallit från ca 505.000 kr till ca 293.000 kr. Snitträntan är 0,92%, Högre intäkter från lokaler har också haft en tydligt positiv inverkan på både kvoten räntekostnad/intäkter samt skuldkvoten. Årsavgiften för boende har hållits konstant.

## **Framtiden**

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter under 2022. Ambitionen är att så långt möjligt hålla avgifterna oförändrade och styrelsen arbetar kontinuerligt för att driva fastigheten på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt. Fastigheten underhålls i löpande och hålls i gott skick för att därmed undvika stora och oförutsedda skador. Då lån normalt kostar mer än vad korta ränteplaceringar kan ge i avkastning eftersträvar styrelsen att i första hand använda kassaöverskott till amortering av lånen. Under 2021 amorterades föreningens lån med 3 miljoner kronor.

Under 2022 kommer fastighetens balkonger att renoveras. Denna post är budgeterad till 5.500.000 och beräknas i sin helhet kunna finansieras med likvida medel, avgifterna bedöms inte behövas höjas. Vid utgången av 2021 hade föreningen en disponibel kassabehållning på 5.692.926 kr.

## Ekonomi

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	78 164 690	14 169 818	940 623	-719 601	1 882 475	94 438 005
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-89 355	89 355		
Balanseras i ny räkning				1 882 475	-1 882 475	
	748 325	2 801 675				3 550 000
Årets resultat					1 533 513	1 533 513
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>78 913 015</b>	<b>16 971 493</b>	<b>851 268</b>	<b>1 252 229</b>	<b>1 533 513</b>	<b>99 521 518</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 252 229
Årets resultat	1 533 514
<b>Totalt</b>	<b>2 785 743</b>
Avsättning till yttre fond	156 000
Uttag ur yttre fond	-169 838
Balanseras i ny räkning	2 799 581
<b>Summa</b>	<b>2 785 743</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 266 989	6 293 498
Övriga rörelseintäkter	3	16 536	156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 283 525</b>	<b>6 293 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 264 613	-2 955 282
Övriga externa kostnader	5	-150 777	-80 053
Personalkostnader och arvoden	6	-125 598	-124 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-925 752	-925 758
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 466 740</b>	<b>-4 085 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 816 785</b>	<b>2 207 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 162	1 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 434	-326 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 272</b>	<b>-325 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 533 513</b>	<b>1 882 475</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 533 513</b>	<b>1 882 475</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 533 513</b>	<b>1 882 475</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	127 777 653	128 703 405
Inventarier, maskiner och installationer	8	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>127 777 654</u>	<u>128 703 406</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>127 777 654</u>	<u>128 703 406</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	2 000
Övriga fordringar	9	4 311 256	783 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>99 729</u>	<u>93 047</u>
Summa kortfristiga fordringar		4 410 985	878 079
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>11 026</u>	<u>11 026</u>
Summa kortfristiga placeringar		11 026	11 026
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	<u>1 463 465</u>	<u>1 249 161</u>
Summa kassa och bank		1 463 465	1 249 161
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 885 476</u>	<u>2 138 266</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>133 663 130</u>	<u>130 841 672</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 887 011	92 334 508
Fond för yttre underhåll		851 268	940 623
Terassfond		108 707	101 539
Summa bundet eget kapital		96 846 986	93 376 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 252 229	-719 601
Årets resultat		1 533 513	1 882 475
Summa fritt eget kapital		2 785 742	1 162 874
<b>Summa eget kapital</b>		99 632 728	94 539 544
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	23 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	12 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder		280 258	201 984
Skatteskulder		75 314	170 902
Övriga skulder		901 313	901 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 273 517	528 025
Summa kortfristiga skulder		15 030 402	13 302 128
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		133 663 130	130 841 672

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Plåtarbeten	5%	(5%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Inventarier	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

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

#### Fond för yttre underhåll

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

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 459 829	2 442 770
Hyror	3 792 690	3 822 708
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 738	20 210
Övriga hyresintäkter	4 732	7 810
	<b>6 266 989</b>	<b>6 293 498</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Skadestånd	15 000	-
Övrigt	1 536	156
<b>Summa</b>	<b>16 536</b>	<b>156</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	119 304	112 756
Städning	174 135	145 244
Tillsyn, besiktning, kontroller	45 354	41 165
Trädgårdsskötsel	2 478	8 541
Snöröjning	19 745	11 995
Reparationer	367 077	302 191
EI	274 050	203 429
Uppvärmning	940 156	777 402
Vatten	119 144	111 204
Sophämtning	183 330	157 676
Försäkringspremie	116 435	104 644
Fastighetsavgift bostäder	90 458	88 598
Fastighetsskatt lokaler	310 000	310 000
Övriga fastighetskostnader	32 856	27 019
Kabel-tv/Bredband/IT	11 828	12 657
Förvaltningsarvode ekonomi	136 824	127 232
Panter och överlåtelse	13 686	21 877
Förvaltningsarvode teknik	92 060	83 214
Juridiska åtgärder	35 438	51 932
Övriga externa tjänster	10 417	11 151
	<b>3 094 775</b>	<b>2 709 927</b>
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	10 350	-
VA/Sanitet	-	11 500
Ventilation	-	56 000
Byggnad	-	60 411
Port	50 750	-
Balkonger	108 738	56 819
Mark	-	60 625
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 264 613</b>	<b>2 955 282</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	7 274	5 587
Konsultarvode	104 118	38 736
Besiktnings- och utredningskostnader	14 625	11 250
Revisionarvode	24 760	24 480
<b>Summa</b>	<b>150 777</b>	<b>80 053</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	94 600
Sociala kostnader	30 398	30 206
	<b>125 598</b>	<b>124 806</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	75 380 130	75 380 130
-Ombyggnad	8 374 262	8 374 262
-Mark	53 436 560	53 436 560
	<b>137 190 952</b>	<b>137 190 952</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 487 547	-7 561 795
-Årets avskrivning enligt plan	-925 752	-925 752
	<b>-9 413 299</b>	<b>-8 487 547</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>127 777 653</b>	<b>128 703 405</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	61 200 000	61 200 000
Mark	94 800 000	94 800 000
	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	31 000 000	31 000 000
	<b>156 000 000</b>	<b>156 000 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	225 873	225 873
	<u>225 873</u>	<u>225 873</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-225 872	-225 866
-Årets avskrivning enligt plan		-6
	<u>-225 872</u>	<u>-225 872</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	81 794	78 570
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 229 462	704 462
	<u>4 311 256</u>	<u>783 032</u>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	577 032	362 728
Swedbank	886 433	886 433
<b>Summa</b>	<b>1 463 465</b>	<b>1 249 161</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank	2023-10-25	0,79%	14 000 000		14 000 000
Swedbank	2022-12-22	1,25%	9 000 000		9 000 000
Swedbank	Rörligt lån	0,49%	3 500 000		3 500 000
Swedbank			-		3 000 000
Swedbank	2025-01-24	0,97%	5 000 000		5 000 000
			<u>31 500 000</u>		<u>34 500 000</u>
Kortfristig del			-12 500 000		

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	75 000 000	75 000 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm 2022- - .

Johanna Schumacher

Rune Bengtsson

Marcus Morfeldt

Agneta Altino

Lukas Horosiewicz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022- - .

Joakim Häll                      Lena Ahlberg  
Av föreningen valda revisorer





# Så tolkar du årsredovisningen

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

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

## Förvaltningsberättelse

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

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

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

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

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

## Resultaträkning

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

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



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

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

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

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

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

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

## Noter – tilläggsupplysningar

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

## Panter och eventalförpliktelser

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

## Revisionsberättelse

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

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AGNETA ALTINO

Styrelseledamot

Serienummer: 19620506xxxx

IP: 129.178.xxx.xxx

2022-05-02 09:38:35 UTC



## Johanna Hanni Schumacher

Styrelseledamot

Serienummer: 19641122xxxx

IP: 82.99.xxx.xxx

2022-05-02 09:42:43 UTC



## RUNE BENGTTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19600501xxxx

IP: 80.80.xxx.xxx

2022-05-02 09:43:49 UTC



## Carl Marcus Daniel Morfeldt

Styrelseledamot

Serienummer: 19870725xxxx

IP: 83.252.xxx.xxx

2022-05-02 10:56:09 UTC



## LUKAS HOROSIEWICZ

Styrelseledamot

Serienummer: 19850715xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2022-05-03 16:52:21 UTC



## LENA BIRGITTA AHLBERG

Internrevisor

Serienummer: 19500425xxxx

IP: 90.228.xxx.xxx

2022-05-03 21:24:35 UTC



## Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2022-05-03 21:28:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: YX06T-5EEPB-UB5CE-7D56O-B7NFC-Q7WEF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>