

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kv. Lodjuret

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 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

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

#### Styrelsen

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Stig Bälter       | Ordförande |
| Irene Jansson     | Ledamot    |
| Lars Johansson    | Ledamot    |
| Kerstin Palmqvist | Ledamot    |
| Mattias Emilsson  | Suppleant  |
| Fabian Peters     | Suppleant  |
| Jens Svensson     | Suppleant  |
| Kenneth Törnblom  | Suppleant  |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG AB



### Valberedning

Fivi Holmgren  
Petra Jankov

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Lodjuret 11          | 1994    | Huddinge |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

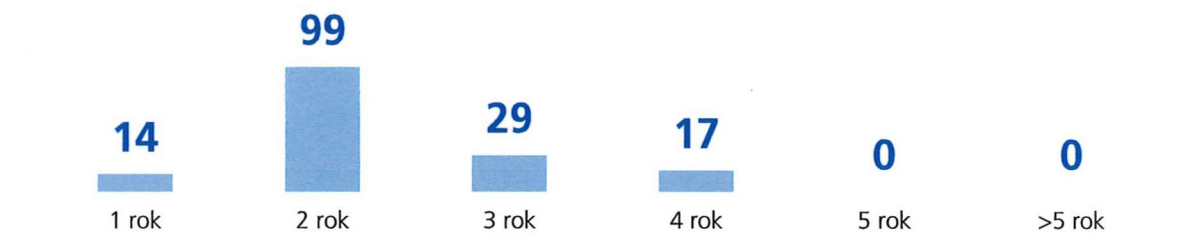
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 7 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 403 m<sup>2</sup>, varav 10 135 m<sup>2</sup> utgör boyta och 268 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 159 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Gemensamhetsutrymmen        | Kommentar  |
|-----------------------------|--|
| Övernattninglägenheter 1 st | rum med 4 bäddar   |
| Övernattninglägenhet 1 st   | rum med 2 bäddar   |
| Gymlokal                    | enklare redskap ,samt tillgång till dusch och bastu              |
| Gemensamhetslokal           | medlem hyra för fester. Samt lokal för styrelsemöten/stämmomöten |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År   |
|------------------|------|
| OVK              | 2021 |

| Planerat underhåll | År   |
|--------------------|------|
| Rep av 1 st hiss   | 2022 |
| Ny parkeringsplats | 2022 |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                |
|-----------------------|---------------------------|
| Städning              | Dunder Rent               |
| Snöröjning            | Nitext AB                 |
| Hissavtal             | Hissen AB                 |
| Kabel TV              | Comhem                    |
| El                    | Vattenfall                |
| Värme                 | Södertörns fjärrvärmeverk |
| Vatten                | Stockholms vatten         |
| Sophämtning           | SRV                       |
| Lägenhetsförteckning  | SBC                       |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                       |
| Bredband              | Comhem                    |

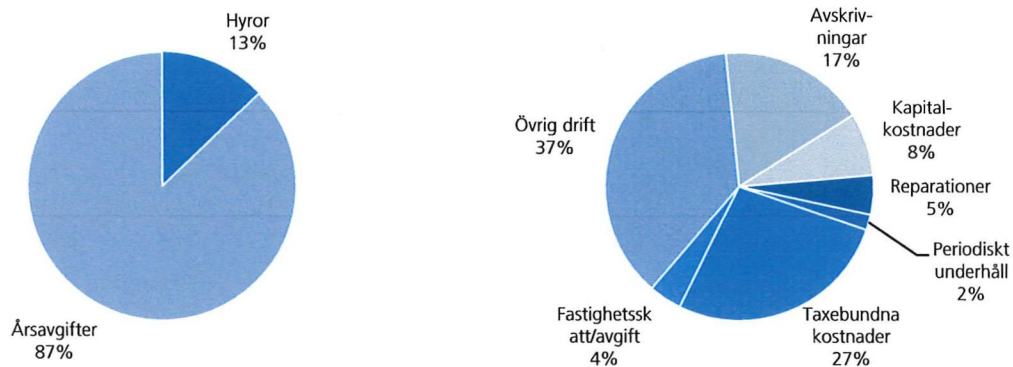
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-08-01 med 10 %.

|  | 2021              | 2020             |
|--|-------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 |                   |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>6 209 214</b>  | <b>5 183 321</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 7 919 792         | 7 597 381        |
| Finansiella intäkter                     | 6 768             | 5 650            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                 | 5 384            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                 | 422 559          |
|  | <b>7 926 560</b>  | <b>8 030 973</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 4 916 064         | 4 771 212        |
| Finansiella kostnader                    | 500 459           | 1 113 828        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 2 457             | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 3 045 040         | 1 120 040        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 737 520           | 0                |
|  | <b>9 201 541</b>  | <b>7 005 080</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>4 934 233</b>  | <b>6 209 214</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 274 981</b> | <b>1 025 893</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK har utförts under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 159 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 208  
Tillkommande medlemmar: 13  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 209

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 675   | 643   | 707   | 707   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 893 | 1 902 | 1 901 | 1 502 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 6 956 | 7 257 | 7 367 | 7 579 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 10    | 8     | 12    | 11    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 108   | 100   | 104   | 105   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 25    | 23    | 22    | 22    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 48    | 107   | 101   | 152   |
| Soliditet (%)                            | 34    | 32    | 32    | 31    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 1 354 | 562   | 939   | 885   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 7 882 | 7 505 | 8 148 | 8 129 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 10 135 m<sup>2</sup> bostäder och 268 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 22 943 000                 | 0                        | 0   | 22 943 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 2 900 438                  | 496 128                  | -610 428  | 3 014 738                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>25 843 438</b>          | <b>496 128</b>           | <b>-610 428</b>   | <b>25 957 738</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | 10 281 558                 | -496 128                 | 1 172 364   | 9 605 322                  |
| Årets resultat                 | 1 353 983                  | 1 353 983                | -561 936  | 561 936                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>11 635 541</b>          | <b>857 855</b>           | <b>610 428</b>  | <b>10 167 258</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>37 478 979</b>          | <b>1 353 983</b>         | <b>0</b>  | <b>36 124 996</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 1 353 983         |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 10 777 686        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -496 128          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>11 635 541</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 125 000           |
| <b>11 760 541</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 | 7 882 032         | 7 504 699         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 37 759            | 92 682            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>7 919 792</b>  | <b>7 597 381</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -4 038 498        | -3 958 538        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -415 797          | -376 646          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -461 769          | -436 029          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -1 156 054        | -1 156 054        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-6 072 118</b> | <b>-5 927 266</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>1 847 674</b>  | <b>1 670 115</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 6 768             | 5 650             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -500 459          | -1 113 828        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-493 691</b>   | <b>-1 108 179</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>1 353 983</b>  | <b>561 936</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>1 353 983</b>  | <b>561 936</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 | 103 987 141        | 105 133 195        |
| Inventarier                                    | Not 9    | 10 000             | 20 000             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>103 997 141</b> | <b>105 153 195</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |          |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10   | 5 000              | 5 000              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>5 000</b>       | <b>5 000</b>       |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>104 002 141</b> | <b>105 158 195</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 19 795             | 16 713             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11   | 1 846 993          | 3 715 751          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>1 866 788</b>   | <b>3 732 464</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |          |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |          | 3 126 845          | 2 533 693          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |          | <b>3 126 845</b>   | <b>2 533 693</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |          | <b>4 993 633</b>   | <b>6 266 157</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>108 995 775</b> | <b>111 424 352</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                                |            | 22 943 000         | 22 943 000         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12     | 2 900 438          | 3 014 738          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |            | <b>25 843 438</b>  | <b>25 957 738</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |            | 10 281 558         | 9 605 322          |
| Årets resultat                                 |            | 1 353 983          | 561 936            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |            | <b>11 635 541</b>  | <b>10 167 258</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |            | <b>37 478 979</b>  | <b>36 124 996</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |            |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13, 14 | 70 500 813         | 73 545 853         |
| Leverantörsskulder                             |            | 149 819            | 649 945            |
| Skatteskulder                                  |            | 12 518             | 7 748              |
| Övriga skulder                                 |            | 49 136             | 46 348             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15     | 804 510            | 1 049 462          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |            | <b>71 516 796</b>  | <b>75 299 356</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |            | <b>108 995 775</b> | <b>111 424 352</b> |



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar  | 2021            | 2020            |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader      | 100 år          | 100 år          |
| Grovtvättstuga | 20 år           | 20 år           |
| Inventarier    | Färdigavskrivna | Färdigavskrivna |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2021             | 2020             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter              | 6 841 256        | 7 818 549        |
| Årsavgifter - bortfall   | 0                | -1 303 096       |
| Hyror lokaler            | 507 286          | 509 650          |
| Hyror parkering          | 64 800           | 36 850           |
| Hyror garage             | 407 500          | 369 400          |
| Hyror förråd             | 7 590            | 8 600            |
| Hyror carport            | 21 600           | 18 650           |
| Gemensamhetslokal        | 1 500            | 1 800            |
| Överlåtelse/pantsättning | 23 760           | 29 233           |
| Gästlägenhet             | 6 900            | 15 300           |
| Öresutjämnning           | -160             | -237             |
|                          | <b>7 882 032</b> | <b>7 504 699</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Övriga intäkter                    | 37 759         | 92 682         |
|              |                                    | <b>37 759</b>  | <b>92 682</b>  |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 73 664         | 92 080         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 8 600          | 10 735         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 39 371         | 10 455         |
|              | Snöröjning/sandning                | 103 714        | 26 522         |
|              | Städning entreprenad               | 221 400        | 216 375        |
|              | Städning enligt beställning        | 0              | 1 275          |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                 | 52 524         | 51 504         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 242 500        | 0              |
|              | Hissbesiktning                     | 13 938         | 11 531         |
|              | Myndighetstillsyn                  | 5 180          | 4 347          |
|              | Bevakning                          | 15 174         | 11 093         |
|              | Sophantering                       | 27 121         | 24 594         |
|              | Gård                               | 15 204         | 8 856          |
|              | Serviceavtal                       | 35 954         | 70 865         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 17 362         | 9 617          |
|              | Teleport/hissanläggning            | 13 922         | 16 531         |
|              | Brandskydd                         | 13 238         | 0              |
|              | Fordon                             | 4 637          | 8 547          |
|              |                                    | <b>903 503</b> | <b>574 927</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0              | 16 321         |
|              | Lås                                | 10 603         | 6 982          |
|              | VVS                                | 96 814         | 58 091         |
|              | Ventilation                        | 6 125          | 10 022         |
|              | Elinstallationer                   | 29 091         | 28 738         |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0              | 10 278         |
|              | Bredband                           | 0              | 2 995          |
|              | Hiss                               | 114 757        | 40 847         |
|              | Huskropp utvändigt                 | 13 734         | 0              |
|              | Tak                                | 0              | 3 250          |
|              | Fönster                            | 0              | 9 550          |
|              | Balkonger/altaner                  | 0              | 1 745          |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 0              | 31 488         |
|              | Garage/parkering                   | 12 002         | 10 581         |
|              | Skador/klotter/skadegörelse        | 31 944         | 0              |
|              | Vattenskada                        | 0              | 16 894         |
|              |                                    | <b>315 070</b> | <b>247 782</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon       | 125 000        | 232 850        |
|              | Tak                                | 0              | 56 578         |
|              | Garage/parkering                   | 0              | 321 000        |
|              |                                    | <b>125 000</b> | <b>610 428</b> |

| <b>Not 4<br/>forts.</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
|                         | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|                         | El                                     | 108 693          | 87 132           |
|                         | Värme                                  | 1 127 973        | 1 044 753        |
|                         | Vatten                                 | 256 797          | 239 935          |
|                         | Sophämtning/renhållning                | 268 959          | 226 904          |
|                         | Grovsopor                              | 13 696           | 28 612           |
|                         |  | <b>1 776 118</b> | <b>1 627 335</b> |
|                         | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|                         | Försäkring                             | 222 945          | 215 793          |
|                         | Kabel-TV                               | 427 604          | 425 266          |
|                         | Bredband                               | 10 517           | 4 036            |
|                         |  | <b>661 066</b>   | <b>645 095</b>   |
|                         | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>257 741</b>   | <b>252 971</b>   |
|                         | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>4 038 498</b> | <b>3 958 538</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>     | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation                  | 5 072          | 5 444          |
|              | Tele- och datakommunikation         | 125 549        | 109 130        |
|              | Inkassering avgift/hyra             | 1 955          | 3 150          |
|              | Förvaltning                         | 55 000         | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor      | 33 750         | 33 750         |
|              | Föreningskostnader                  | 18 925         | 10 418         |
|              | Styrelseomkostnader                 | 138            | 243            |
|              | Fritids- och trivselkostnader       | 3 116          | 2 461          |
|              | Förvaltningsarvode                  | 110 302        | 135 540        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga          | 13 030         | 24 245         |
|              | Administration                      | 11 867         | 16 654         |
|              | Korttidsinventarier                 | 18 005         | 20 421         |
|              | Konsultarvode                       | 17 988         | 5 300          |
|              | Tidningar facklitteratur            | 550            | 550            |
|              | Föreningsavgifter                   | 550            | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 0              | 9 340          |
|              |                                     | <b>415 797</b> | <b>376 646</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har haft 3 anställda män.    |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 248 100        | 249 188        |
|              | Löner                                   | 169 631        | 143 703        |
|              | Kostnadsersättningar                    | 1 462          | 811            |
|              | Sociala kostnader                       | 42 576         | 42 327         |
|              |   | <b>461 769</b> | <b>436 029</b> |

| <b>Not 7</b>  | AVSKRIVNINGAR                                  | 2021               | 2020               |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
|               | Byggnad  | 1 146 054          | 1 146 054          |
|               | Inventarier                                    | 10 000             | 10 000             |
|               |  | <b>1 156 054</b>   | <b>1 156 054</b>   |
| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER                                      | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 130 188 377        | 130 188 377        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>130 188 377</b> | <b>130 188 377</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -25 055 182        | -23 909 128        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -1 146 054         | -1 146 054         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-26 201 236</b> | <b>-25 055 182</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>103 987 141</b> | <b>105 133 195</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 15 100 000         | 15 100 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 106 932 000        | 106 932 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 58 444 000         | 58 444 000         |
|               |  | <b>165 376 000</b> | <b>165 376 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                    |                    |
|               | Bostäder                                       | 162 800 000        | 162 800 000        |
|               | Lokaler  | 2 576 000          | 2 576 000          |
|               |  | <b>165 376 000</b> | <b>165 376 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                    | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | 1 046 089          | 1 046 089          |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                  | 0                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>1 046 089</b>   | <b>1 046 089</b>   |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                    |                    |
|               | Vid årets början                               | -1 026 089         | -1 016 089         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -10 000            | -10 000            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                  | 0                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-1 036 089</b>  | <b>-1 026 089</b>  |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>10 000</b>      | <b>20 000</b>      |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 5 000              | 5 000              |
|               |  | <b>5 000</b>       | <b>5 000</b>       |

| <b>Not 11</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 39 605            | 40 230            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 1 289 283         | 3 675 521         |
|               | Räntekonto hos SBC       | 518 104           | 0                 |
|               |                          | <b>1 846 993</b>  | <b>3 715 751</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 3 014 738         | 3 186 144         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 496 128           | 496 128           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -610 428          | -667 534          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 900 438</b>  | <b>3 014 738</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 4 920 981                    | 5 986 769                    | 2022-11-18                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 6 507 064                    | 6 748 692                    | 2022-11-04                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 4 180 154                    | 4 226 598                    | 2022-11-18                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 6 022 464                    | 6 236 412                    | 2022-11-04                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 11 614 432                   | 11 741 712                   | 2022-01-31                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 3 596 858                    | 4 647 234                    | 2022-01-31                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 17 755 656                   | 17 938 704                   | 2022-12-05                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 8 878 204                    | 8 969 732                    | 2022-12-07                       |
|               | Handelsbanken                                  | 0,620 %                         | 7 025 000                    | 7 050 000                    | 2022-01-13                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>70 500 813</b>            | <b>73 545 853</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | 70 500 813                   | -73 545 853                  |                                  |
|               |  |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 275 613 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> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 107 286 000       | 107 286 000       |

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den 3 / 5 2022



Stig Bälter  
Ordförande



Irene Jansson  
Ledamot

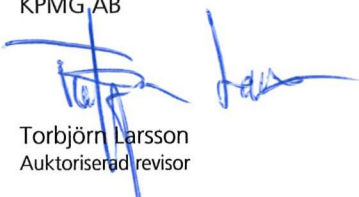


Lars Johansson  
Ledamot



Kerstin Palmqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2022  
KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kv Lodjuret, org. nr 769600-4584

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kv Lodjuret för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kv Lodjuret för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 juni 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor