

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sankt Eriks Strand
Org.nr. 769600-7058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Eriks Strand för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sankt Eriks Strand för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/4-2021



Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



**Årsredovisning
Brf Sankt Eriks Strand
769600-7058**

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes år 1997. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Gruppboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrd till medlemmarna. Av föreningens 70 bostadsrättslägenheter har 8 lägenheter överlåtits under året. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Petter Stänkelström	Ordförande
Per Närman	Sekreterare
Lars Nyberg	Ledamot
Camilo Pérez	Ledamot
Andreas Cederlund	Ledamot
David Kummel	Suppleant
Rasmus Johansson	Suppleant

PN
KE
DK
KW

Föreningens firma tecknas av Petter Stänkelström, Per Närman, Lars Nyberg, Camilo Pérez och Andreas Cederlund.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen har utgjorts av Peter Skald (sammankallande), Linda Kummel och David Ellingsen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Utbyte av fläktar. Fortsatt projektering och framtagning av förfrågningsunderlag avseende renovering/upprustning av trapphusen.
2019	Fortsatt projektering avseende renovering/upprustning av trapphusen
2018	Projektering avseende renovering/upprustning trapphusen. Lackering portar och belysningsfundament. Byte av en fläkt. Laddinstallationer för bilar i garaget.
2017	Säkerhetskänslig åtgärder portar och källardörrar. Kameraövervakning i källaren. Förstärkning låsbyglar källarkontor. Stamspolning.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Utskick förfrågningsunderlag, beslut entreprenör och genomföra en del av projektet. Införa bokningspaneler i tvättstugorna m.m. Utöka med elektroniska lås på fler dörrar.
2022	Slutföra renovering/upprustning av trapphusen. Renovering/upprustning av garaget.


Årsavgifter


Något beslut om avgiftsförändring under 2021 har inte tagits i nuläget.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 103 st. Under året har 14 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 105 st.

Aktiviteter

Trädgårdsgruppen har förutom ett stort eget arbete, arrangerat två aktiviteter (vår och höst) för att tillsammans med medlemmarna sköta om våra uteytor. Ett tjugotal medlemmar deltog vid respektive tillfälle. 



Avtal

Föreningens större driftsavtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	HSB Städ
Hisskötsel	Hissgruppen AB
Bredband	Ownit
Kabel TV	ComHem
Elleverantör	Skellefteå Kraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tidigare tagit beslut på att utöka sin sop- och miljösortering med att även ha separat sortering av plast samt matavfall. Plastsorteringen påbörjades under 2019 medan sorteringen av matavfall startades i januari 2020.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade i januari 2021 att ge Fastighetsägarna Service Stockholm AB i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan för föreningens framtida planerade underhåll. Underhållsplanen levererades under mars månad.

MA

pv ut
ee kl

Ekonomi
Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	6 308	6 307	6 296	6 308
Resultat efter fin. poster (tkr)	681	1 815	1 441	1 126
Soliditet (%)	65	65	64	63

Ekonomi
Förändringar i eget kapital

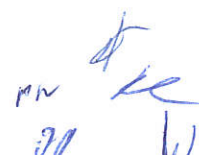
	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	7 882 875	12 747 981	1 814 634	96 063 790
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 075 000	-1 075 000		
Balanseras i ny räkning				1 814 635	-1 814 634	1
Årets resultat					680 721	680 721
Belopp vid årets utgång	33 619 500	39 998 800	8 957 875	13 487 616	680 721	96 744 512

* Differans pga föregående års avrundningsfel

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	13 487 616
Årets resultat	680 721
Totalt	14 168 337
Avsättning till yttre fond	1 075 000
Uttag ur yttre fond	-1 340 000
Balanseras i ny räkning	14 433 337
Summa	14 168 337

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 308 339	6 306 704
Övriga rörelseintäkter	3	5 580	59 775
Summa rörelseintäkter		6 313 919	6 366 479
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 684 841	-2 470 594
Övriga externa kostnader	5	-42 809	-62 215
Personalkostnader och arvoden	6	-127 602	-127 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 484	-1 145 481
Summa rörelsekostnader		-5 000 736	-3 805 349
Rörelseresultat		1 313 183	2 561 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 506	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 968	-746 603
Summa finansiella poster		-632 462	-746 495
Resultat efter finansiella poster		680 721	1 814 635
Resultat före skatt		680 721	1 814 635
Årets resultat		680 721	1 814 634

M

W
PW
P
K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	135 582 225	136 655 949
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 690 871	4 762 631
Summa materiella anläggningstillgångar		140 273 096	141 418 580
Summa anläggningstillgångar		140 273 096	141 418 580
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 746	32 758
Övriga fordringar	9	1 101 710	5 752 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 394	157 443
Summa kortfristiga fordringar		1 267 850	5 942 234
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		6 201 876	190 650
Summa kassa och bank		6 201 876	190 650
Summa omsättningstillgångar		7 469 726	6 132 884
SUMMA TILLGÅNGAR		147 742 822	147 551 464

KA

AK
PW
KE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 618 300	73 618 300
Fond för yttre underhåll		8 957 875	7 882 875
Summa bundet eget kapital		82 576 175	81 501 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 487 616	12 747 981
Årets resultat		680 721	1 814 634
Summa fritt eget kapital		14 168 337	14 562 615
Summa eget kapital		96 744 512	96 063 790
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	36 467 041	42 445 842
Summa långfristiga skulder		36 467 041	42 445 842
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	13 520 614	8 105 489
Leverantörsskulder		330 576	394 108
Skatteskulder		49 700	30 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 379	511 395
Summa kortfristiga skulder		14 531 269	9 041 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 742 822	147 551 464

AA

ph
re
W

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,75%	0,75%
Installationer	1,17%	1,17%
Inventarier	10-20%	10-20%
Installationer el-laddningsstolpar	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. *NA*

NA
KE
AK
W

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 838 036	5 838 036
Hyror	439 419	438 379
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 003	16 873
Övriga hyresintäkter	17 881	13 416
Summa	6 308 339	6 306 704

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Vidarefakturerering	5 580	59 775
Summa	5 580	59 775

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	194 513	163 338
Städning	138 197	166 447
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 339	88 427
Trädgårdsskötsel	18 685	16 140
Snöröjning	8 393	55 251
Reparationer	267 214	336 372
Ei	614 807	637 238
Vatten	164 168	126 181
Sophämtning	189 165	188 051
Försäkringspremie	124 987	112 843
Självrisk	-	45 500
Fastighetsavgift bostäder	142 900	137 700
Fastighetsskatt lokaler	82 120	82 120
Övriga fastighetskostnader	6 267	7 880
Kabel-tv/Bredband/IT	117 483	116 268
Förvaltningsarvode ekonomi	162 219	158 697
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	6 188
Panter och överlåtelse	21 877	11 625
Konstaterade kundförluster/andrahandsuthyrningar	22 000	-
Övriga externa tjänster	12 507	14 328
	2 344 841	2 470 594
Underhåll		
Ventilation	1 340 000	-
	1 340 000	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 684 841	2 470 594

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	13 434	10 064
Konsultarvode	-	24 026
Revisionarvode	29 375	28 125
Summa	42 809	62 215

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	27 602	27 059
Summa	127 602	127 059

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	143 163 800	143 163 800
-Mark	16 000 000	16 000 000
	159 163 800	159 163 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 507 851	-21 434 127
-Årets avskrivning enligt plan	-1 073 724	-1 073 724
	-23 581 575	-22 507 851
Redovisat värde vid årets slut	135 582 225	136 655 949
Taxeringsvärde		
Byggnader	145 612 000	145 612 000
Mark	228 600 000	228 600 000
	374 212 000	374 212 000
Bostäder	366 000 000	366 000 000
Lokaler	8 212 000	8 212 000
	374 212 000	374 212 000

pr
A
K
8.4

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 638 133	5 638 133
	<u>5 638 133</u>	<u>5 638 133</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-875 502	-803 745
-Årets avskrivning enligt plan	-71 760	-71 757
	<u>-947 262</u>	<u>-875 502</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 690 871	4 762 631

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 542	3 572
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 095 513	5 748 460
Övrig	2 655	-
Summa	1 101 710	5 752 032

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto SBAB	6 012 475	-
Checkkonto Handelsbanken	189 401	190 650
Summa	6 201 876	190 650
Beviljad checkräkningskredit	250 000	250 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	0,92%	7 541 813	-79 808	7 621 621
Stadshypotek	2023-06-30	1,39%	11 911 620	-139 584	12 051 204
Stadshypotek	2021-09-01	1,30%	13 105 222	-148 284	13 253 506
Stadshypotek	2024-09-01	1,10%	9 089 500	-98 000	9 187 500
Stadshypotek	2022-09-01	1,32%	8 339 500	-98 000	8 437 500
			<u>49 987 655</u>	<u>-563 676</u>	<u>50 551 331</u>

Klassificering skulder till kreditinstitut:

Långfristiga skulder	36 467 041	42 445 842
Kortfristiga skulder	13 520 614	8 105 489
	<u>49 987 655</u>	<u>50 551 331</u>

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån klassificeras därför som kortfristig. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	85 382 000	85 382 000
Summa ställda säkerheter	85 382 000	85 382 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som tidigare informerats om har Stadsbyggnadskontoret presenterat ett förslag till ny detaljplan för området kring S:t Eriks ögonsjukhus, kv Tegelbruket 4. Förslaget innebär att de gamla byggnaderna rivs och ersätts av två stora helt slutna kvarter mellan Fleminggatan och P O Hallmans gata längsmed Polhemsgatan. Husen föreslås bli 1-3 våningar högre än den angränsande nya bebyggelsen. Det högsta huset mot Fleminggatan ska utnyttjas för kontor och lokaler och övriga kvarter mestadels som bostäder. Under hösten 2021 planerar Stadsbyggnadskontoret att komma med ett omarbetat och slutgiltigt förslag som kommer att ställas ut för granskning i två veckor innan beslut fattas i Stadsbyggnadsnämnden. S:t Erikområdet intresseförening, där vår förening är medlem tillsammans med andra föreningar i vårt område, har under året och kommer inför beslutet i Stadsbyggnadsnämnden att försöka påverka att detaljplanen skall harmoniera mer med det nuvarande S:t Eriks området.

MA

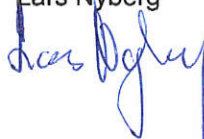
Underskrifter

Stockholm 2021-04-26

Petter Stänkelström



Lars Nyberg



Andreas Cederlund



Per Närman



Camilo Pérez



Min revisionsberättelse har lämnats ^{26/4} 2021



Niclas Adersten
Auktoriserad revisor
Conseil Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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.