

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912

Org. nr 715200-0134

Styrelsen för Brf Berggården 1912

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31



# Innehållsförteckning

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 3-6 |
| Resultaträkning        | 7   |
| Balansräkning          | 8   |
| Kassaflödesanalys      | 10  |
| Tilläggsupplysningar   | 11  |
| Underskrifter          | 15  |
| Beskrivning nyckeltal  | 16  |

## Kontaktinformation

[styrelsen@berggarden.se](mailto:styrelsen@berggarden.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Bostadsrättsföreningen Berggården 1912 äger fastigheten Gåsen 3 (tidigare benämnd nr 103 Lilla Sundbyberg) med adress Råstensgatan 9 A - 9 B samt Vintergatan 19 i Sundbyberg.

Värdeår 1929

Bostadsfastigheten uppfördes 1912 och bostadsrättsföreningen Berggården övertog fastigheten 1920 (föreningen registrerades den 9 juli 1920). 2017 så ombildades bostadsföreningen till en bostadsrättsförening (BRF), främsta syftet var att underlätta administrationen av styrelsearbetet.

## Lägenheter o lokaler

Fastigheten har 27 lägenheter

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 1 721 kvm.

Lägenhetsfördelning

Två 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 134 kvm

Två 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118,5 kvm

Fem 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 86,6 kvm

Nio 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 56 kvm

Nio 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 31 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen förfogar inte över några parkeringsplatser.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Byggnad | 15 800 000        |
| Mark    | <u>18 400 000</u> |
|         | 34 200 000        |

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Norrenergi.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Kabel tv från ComHem

I fastigheten finns fiber för bredband som levereras av Telenor.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av föreningens byggnads taxeringsvärde. Alternativt kan avsättning till yttre fond göras enligt underhållsplan. .

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Byggnadens underhåll

| <b>Åtgärd</b>                                              | <b>År</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Målning/putsning av fasad                                  | 1990      |
| Målning av yttre fönsterbågar                              | 1997      |
| Installation av fjärrvärmecentral                          | 1997      |
| Målning av yttertak                                        | 2002      |
| Installation av bredband                                   | 2004      |
| Byte av samtliga galvaniserade rör för kallvatten          | 2005      |
| Byte av avloppsstammar, kök                                | 2006      |
| Byte av elstammar                                          | 2006      |
| Målning av källargolv                                      | 2007      |
| Renovering tak och fasadputs, Vintergatan 19               | 2007      |
| Energideklaration genomförd                                | 2008      |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                    | 2009      |
| Installation av ny belysning i portarna                    | 2009      |
| Målning av trapphus                                        | 2011      |
| Utvändig renovering av samtliga fönster                    | 2011      |
| Installation av postboxar och tidningshållare              | 2011      |
| Installation av rörelsedetektorer till belysning, trapphus | 2011      |
| Målning av entredörrar / portar                            | 2012      |
| Byte av radiatorventiler                                   | 2013      |
| Luckor till avfallskärl                                    | 2013      |
| Injustering, värmecentral                                  | 2014      |
| Byte av reglerutrustning, undercentral                     | 2015      |
| Byte av gasledning till servis                             | 2015      |
| Filmning av avloppsrör i grundplatta                       | 2015      |
| OVK (obligatorisk ventilationskontroll)                    | 2015      |
| Montering av tilluftsdon i samtliga lägenheter             | 2016      |
| Provtryckning rökkanaler, kök                              | 2016      |
| Tätning av lmkanaler                                       | 2017      |
| Spolning av avloppsstammar                                 | 2018      |
| Energideklaration                                          | 2018      |
| Fasadförbättring                                           | 2020      |
| Installation av dörrautomater                              | 2020      |

## Föreningsfrågor

Föreningen bytte föreningsform från

Bostadsförening till Bostadsrättsförening 2017-02-13.

### Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 36 medlemmar fördelade på 27 medlemslägenheter.

### Förvaltning

#### Ekonomisk

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

#### Teknisk

Trappstädningen har under 2021 skötts av Maria Sobieniak Städfirma (enskild firma).

### Styrelsen

Styrelsen består sedan ordinarie föreningsstämma 2021.

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Sidona Tesfai    | Ledamot, Ordf |
| Emma Andersson   | Ledamot       |
| Rasmus Åsenlund  | Ledamot       |
| Lars Pälvärinne  | Suppleant     |
| Viktor Sahlström | Suppleant     |

### Revisorer

Johan Gillström, ordinarie

### Valberedning

Mats Perälä och Saron Tesfai

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda sammanträden samt en stor mängd överläggningar per mejl och telefon.

## Överlåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren

Under året har två överlåtelser gjorts.

## Andrahandsuthyrning

Ansökan om andrahandsuthyrning ska ske till styrelsen.

Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen högst uppgå 10 % av gällande prisbasbelopp.

## Årets händelser

Under året har inga större projekt genomförts. I trapphusen har insynsskydd i form av frostade täckskydd adderats.

Styrelsen har hanterat ett vattenskadaärende i en lägenhet. Det rörde sig om en fuktskada i hall samt sovrum 1tr upp på Vintergatan och BRF försäkringsbolag Brandkontoret har förhandlat med berörd medlem. Vidare dialog med kommunen kring bergvärme har pågått och godkänts, där nästa steg i projektet nu är utredning av elnätssleverantören. Detta projekt har potential att sänka värmekostnaderna betydligt.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

## Framtida utveckling

Föreningen arbetar för att kontinuerligt följa den långsiktiga underhållsplanen och se till att fastigheten är i gott skick. Arbete med att byta ut de horisontella avloppsrören i källaren, installation av bergvärme och målning av tak är planerat. Allt inom de kommande 2-3 åren.

## Föreningens ekonomi

Föreningen är i mycket gott ekonomiskt skick med endast 1918 kr lån per kvm och står därför väl rustade inför ev. framtida räntehöjningar, uppfräschningar och ombyggnationer.

Den största kostnaden för föreningen är uppvärmningen (fjärrvärme från Norrenergi), som utgör cirka hälften av våra taxebundna kostnader och vi utreder möjlighet att sänka dessa.

Föreningens kassaflöde har stärkts under året då driftkostnaderna har varit lägre än föregående år trots hög elkostnad.

Ingen avgiftshöjning planeras för närvarande.

Resultatet för verksamhetsåret är +31,9 tkr. I denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till yttre fond på 47,4 tkr.

Likvidflödet från årets verksamhet exkl. avskrivningar som inte påverkar är 143 tkr. Hela årets likvidflöde m h t till även förändringar i rörelsekapitalet, nyupplång, amorteringar och investeringar är positivt med 112 tkr.

### Förändring Eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Reserv fond    | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt          |
|--------------------------------|--------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>453 200</b>     | <b>160 869</b> | <b>290 147</b> | <b>-1 168 122</b>   | <b>-93 280</b> | <b>-357 186</b> |
| Resultatdisp enl stämman:      |                    |                |                |                     |                |                 |
| Avsättning till yttre fond     |                    |                | 47 400         | -47 400             |                |                 |
| Balanseras i ny räkning        |                    |                |                | -93 280             | 93 280         |                 |
| Årets resultat                 |                    |                |                |                     | 30 951         | 30 951          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>453 200</b>     | <b>160 869</b> | <b>337 547</b> | <b>-1 308 802</b>   | <b>30 951</b>  | <b>-326 235</b> |

### Flerårsöversikt

|                                                     | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr                                | 977        | 982        | 966        | 957        | 955        |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr              | 31         | -93        | -118       | -173       | 3          |
| Räntekostnader i förhållande till intäkt            | 3,27%      | 3,22%      | 2,62%      | 2,46%      | 2,73%      |
| Skuldsättningsgrad %                                | -1 019,39  | -938,06    | 1 536,23   | 790,68     | 465,89     |
| Soliditet, %                                        | -10,0      | -11,0      | 6,0        | 10,0       | 15,0       |
| Skuldkvot/Räntekänslighet                           | 3,4        | 3,4        | 1,9        | 2,0        | 2,0        |
| Genomsnittlig skuldränta, %                         | 0,96       | 1,21       | 0,00       | 0,00       | 0,00       |
| Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta                | 162,96     | 145,19     | 161,20     | 153,59     | 146,01     |
| Elkostnad per kvm bostadsrättsyta                   | 19,53      | 17,08      | 19,96      | 33,16      | 18,46      |
| Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta               | 40,80      | 38,84      | 38,83      | 38,83      | 26,41      |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr                     | 1 932      | 1 947      | 1 090      | 1 104      | 1 119      |
| Fastighetens belåningsgrad, %                       | 256,98     | 240,97     | 119,72     | 109,05     | 100,34     |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 534        | 529        | 524        | 523        | 522        |
| Underhålls o amoreringsutrymme %                    | 16,45      | 16,79      | 13,98      | 15,70      | 19,33      |
| Sparande till framtida underhåll kr per kvm         | 93         | 96         | 78         | 87         | 107        |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr                  | 263        | 263        | 263        | 263        | 263        |

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanserat resultat     | -1 308 802 |
| Årets resultat          | 30 951     |
|                         | -1 277 851 |
| Styrelsen föreslår att: |            |
| Till yttre fond avsätts | 47 400     |
| I ny räkning överföres  | -1 325 251 |
|                         | -1 277 851 |

## RESULTATRÄKNING

|                                                 | Not | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                   | 1   | 977 029                  | 982 168                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |     | <b>977 029</b>           | <b>982 168</b>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| <b>Fastighetskostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                 | 2   | -726 648                 | -760 132                 |
| Övriga externa kostnader                        | 3   | -50 476                  | -51 790                  |
| Personalkostnader                               | 4   | -24 838                  | -24 838                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5   | -112 173                 | -189 707                 |
| <b>Summa rörelseskostnader</b>                  |     | <b>-914 135</b>          | <b>-1 026 467</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>62 894</b>            | <b>-44 299</b>           |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |     |                          |                          |
| Ränteintäkter                                   |     | 0                        | 400                      |
| Räntekostnader fastighetslån                    |     | -31 943                  | -49 381                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>30 951</b>            | <b>-93 280</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |     | <b>30 951</b>            | <b>-93 280</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                                                   | Not | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                           |     |                  |                  |
| Byggnader, mark och markanläggning                                                | 6   | 1 294 111        | 1 390 472        |
| Inventarier                                                                       | 7   | 128 064          | 114 330          |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar |     | 24 498           | 24 498           |
|                                                                                   |     | <b>1 446 673</b> | <b>1 529 300</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |     | <b>1 446 673</b> | <b>1 529 300</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                    |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                                                    |     | 2 682            | 0                |
| Skattefordran                                                                     |     | 36 399           | 36 399           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      | 8   | 24 764           | 45 286           |
|                                                                                   |     | <b>63 845</b>    | <b>81 685</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                             |     | 1 696 878        | 1 584 638        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |     | <b>1 760 723</b> | <b>1 666 323</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |     | <b>3 207 396</b> | <b>3 195 623</b> |



## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 453 200           | 453 200           |
| Reservfond                                   |     | 160 869           | 160 869           |
| Yttre reparationsfond                        |     | 337 547           | 290 147           |
|                                              |     | <b>951 616</b>    | <b>904 216</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 308 803        | -1 168 123        |
| Årets resultat                               |     | 30 951            | -93 280           |
|                                              |     | <b>-1 277 852</b> | <b>-1 261 403</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>-326 236</b>   | <b>-357 187</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 9   | 3 300 611         | 3 325 611         |
|                                              |     | <b>3 300 611</b>  | <b>3 325 611</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 25 000            | 25 000            |
| Leverantörsskulder                           |     | 91 287            | 71 163            |
| Skatteskulder                                |     | 39 393            | 38 583            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 1 050             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 76 291            | 92 453            |
|                                              |     | <b>233 021</b>    | <b>227 199</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 207 396</b>  | <b>3 195 623</b>  |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 62 894                   | -44 299                  |
| Återföring gjorda avskrivningar                                                             | 112 173                  | 189 707                  |
| <b>Kassaflöden från den löpande verksamheten<br/>före betalda räntor och inkomstskatter</b> | <b>175 067</b>           | <b>145 408</b>           |
| Erhållen ränta                                                                              | 0                        | 400                      |
| Erlagd ränta                                                                                | -31 943                  | -49 381                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                             | <b>143 124</b>           | <b>96 427</b>            |
| <b>Förändring av rörelseresultat</b>                                                        |                          |                          |
| Kortfristiga fordringar - förändring                                                        | 17 840                   | -28 250                  |
| Leverantörsskulder- förändring                                                              | 20 124                   | 56 645                   |
| Kortfristiga skulder - förändring                                                           | -14 302                  | -19 831                  |
| <b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>                                                      | <b>23 662</b>            | <b>8 564</b>             |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                             |                          |                          |
| Pågående arbeten                                                                            | 0                        | -24 498                  |
| Inköp inventarier                                                                           | -29 546                  | -103 061                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                             | <b>-29 546</b>           | <b>-127 559</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                            |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                                | 0                        | 1 500 000                |
| Amortering av skuld                                                                         | -25 000                  | -25 000                  |
| Utbetalda medel ur yttre reparationsfond                                                    | 0                        | -386 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                            | <b>-25 000</b>           | <b>1 089 000</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                     | <b>112 240</b>           | <b>1 066 432</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                       | <b>1 584 638</b>         | <b>518 206</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                         | <b>1 696 878</b>         | <b>1 584 638</b>         |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 0,00%   |
| Fastighetsförbättringar | 2,5-10% |
| Inventarier             | 10%     |

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Er förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 459 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 459 kr per lägenhet.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under noten personalkostnader.

## Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter                      | 2021-01-01<br>2021-12-31     | 2020-01-01<br>2020-12-31     |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätt                                  | 919 072                      | 919 081                      |
| Intäkter bredband                                        | 50 375                       | 50 220                       |
| Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter                | 7 362                        | 6 800                        |
| Övriga intäkter                                          | 220                          | 6 067                        |
| <b>Summa</b>                                             | <b>977 029</b>               | <b>982 168</b>               |
| <br>Not 2 Driftkostnader                                 | <br>2021-01-01<br>2021-12-31 | <br>2020-01-01<br>2020-12-31 |
| <u>Fastighetsskötsel</u>                                 |                              |                              |
| Snöröjning o markunderhåll                               | -15 938                      | -4 792                       |
| Städning                                                 | -45 225                      | -42 625                      |
| Material                                                 | -5 300                       | -3 023                       |
| Förbrukningsmaterial                                     | -2 898                       | -44 825                      |
| OVK/Energibesiktning                                     | -14 361                      | -13 824                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-83 722</b>               | <b>-109 089</b>              |
| <br><u>Reparationer</u>                                  |                              |                              |
| Reparation installationer                                | -17 592                      | -68 368                      |
| Reparation utvändigt                                     | 0                            | -386 075                     |
| Uttag yttre reparationsfond                              | 0                            | 386 000                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-17 592</b>               | <b>-68 443</b>               |
| <br><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>          |                              |                              |
| El                                                       | -33 605                      | -29 387                      |
| Värme                                                    | -280 462                     | -249 875                     |
| Vatten o avlopp                                          | -70 220                      | -66 840                      |
| Sophämtning                                              | -63 731                      | -56 455                      |
| Kabel tv, bredband, porttelefon                          | -85 482                      | -85 021                      |
| <b>Summa</b>                                             | <b>-533 500</b>              | <b>-487 578</b>              |
| <br><u>Fastighetsförsäkring, Fastighetsskatt/-avgift</u> |                              |                              |
| Fastighetsförsäkring                                     | -52 441                      | -56 439                      |
| Fastighetsskatt bostad                                   | -39 393                      | -38 583                      |
|                                                          | <b>-91 834</b>               | <b>-95 022</b>               |
| <b>Summa driftkostnader</b>                              | <b>-726 648</b>              | <b>-760 132</b>              |

|                                                           |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                     | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|                                                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode                                        | -42 808           | -42 820           |
| Övriga administrationskostnader                           | -7 668            | -8 970            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-50 476</b>    | <b>-51 790</b>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                            | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|                                                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                           | -18 900           | -18 900           |
| Arbetsgivareavgifter                                      | -5 938            | -5 938            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-24 838</b>    | <b>-24 838</b>    |
| <b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>                    | <b>2021-01-01</b> | <b>2020-01-01</b> |
|                                                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Avskrivning fastighetsförbättringar                       | -96 361           | -176 200          |
| Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar | -15 812           | -13 507           |
| <b>Summa</b>                                              | <b>-112 173</b>   | <b>-189 707</b>   |
| <b>Not 6 Byggnader o Fastighetsförbättringar</b>          |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                          | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärde                                | 2 970 768         | 2 970 768         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>           | <b>2 970 768</b>  | <b>2 970 768</b>  |
| Ingående avskrivningar enligt plan                        | -1 580 296        | -1 404 096        |
| Årets avskrivningar enligt plan                           | -96 361           | -176 200          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>    | <b>-1 676 657</b> | <b>-1 580 296</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                           | <b>1 294 111</b>  | <b>1 390 472</b>  |
| <b>Mark</b>                                               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                             | <b>1 294 111</b>  | <b>1 390 472</b>  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                    |                   |                   |
| Byggnader                                                 | 15 800 000        | 15 800 000        |
| Mark                                                      | 18 400 000        | 18 400 000        |
| <b>Summa</b>                                              | <b>34 200 000</b> | <b>34 200 000</b> |

## Not 7 Maskiner o inventarier

|                                                        | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                             | 184 311        | 81 250         |
| Årets anskaffning                                      | 29 546         | 103 061        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>213 857</b> | <b>184 311</b> |
| Ingående avskrivningar enligt plan                     | -69 981        | -56 474        |
| Årets avskrivningar enligt plan                        | -15 812        | -13 507        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-85 793</b> | <b>-69 981</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>128 064</b> | <b>114 330</b> |

## Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

|                              | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald kostnad bredband | 4 230         | 4 230         |
| Förutbetald kabel tv         | 9 075         | 8 815         |
| Förutbetald försäkring       | 0             | 27 441        |
| Övriga upplupna kostnadet    | 11 459        | 4 800         |
| <b>Summa</b>                 | <b>24 764</b> | <b>45 286</b> |

## Not 9 Långfristiga skulder

| Kreditgivare                   | Ränta | Villkors<br>ändring | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--------------------------------|-------|---------------------|------------------|------------------|
| Swedbank                       | 1,00% | 2022-03-28          | 325 060          | 330 060          |
| Swedbank                       | 1,16% | 2022-02-28          | 755 551          | 765 551          |
| Swedbank                       | 0,71% | 2022-02-28          | 745 000          | 755 000          |
| Swedbank                       | 0,88% | 2022-04-28          | 1 500 000        | 1 500 000        |
| Fastighetslån 8                |       |                     | -25 000          | -25 000          |
| <b>Summa</b>                   |       |                     | <b>3 300 611</b> | <b>3 325 611</b> |
| Nästa års beräknade amortering |       |                     | 25 000           | 25 000           |
| Amortering år 2-5              |       |                     | 100 000          | 100 000          |
| Amortering efter år 5          |       |                     | 3 175 611        | 1 725 611        |
| <b>Summa skuld</b>             |       |                     | <b>3 300 611</b> | <b>1 850 611</b> |



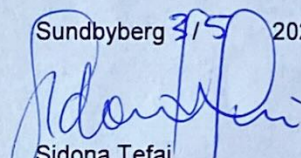
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                              | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupen fjärrvärme                          | 0             | 0             |
| Upplupen el                                  | 0             | 0             |
| Upplupen ränta                               | 3 385         | 3 443         |
| Förutbetalda intäkter                        | 72 906        | 88 442        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0             | 568           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>76 291</b> | <b>92 453</b> |

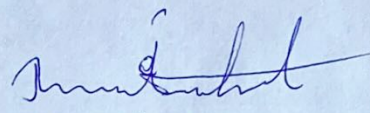
**Not 11 Ställda säkerheter**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar      | 2 553 000        | 2 553 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>2 553 000</b> | <b>2 553 000</b> |

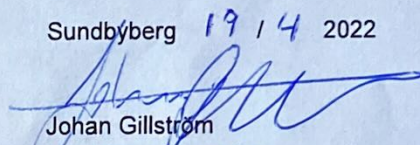
Sundbyberg 3/5 2022

  
Sidona Tefai  
Ordförande

  
Emma Andersson

  
Rasmus Åsenlund  
0

Sundbyberg 19/4 2022

  
Johan Gillström  
Förtroende vald revisor

## Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**

Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter. Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymme bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**

Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.



# Revisionsberättelse

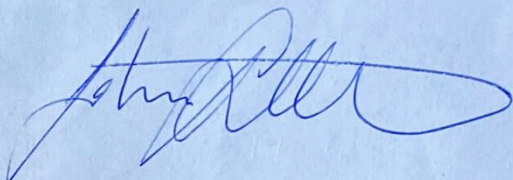
Jag har granskat årsredovisning, verksamhetsberättelse och styrelsens förvaltning för år 2021. Kontroll av räkenskaperna har utförts genom stickprov

Jag tillstyrker att

- Resultat och balansräkning samt verksamhetsberättelse fastställs
- Styrelsens beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021

Sundbyberg den 19 april 2022

Förtroendevald revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Gillström', with a large, sweeping flourish at the end.

Johan Gillström