

Årsredovisning
för
BRF Årsta Gård

769604-3152

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för BRF Årsta Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 1999-04-14 och registrerades 1999-05-21.

Föreningen förvaltar Gesunden 5 i Stockholms kommun, vilken innehas med tomträtt. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 131 000 000 varav byggnadsvärdet utgörs av 70 000 000.

Fastigheten färdigställdes så att inflyttning påbörjades 1 september 1999.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa Försäkring.

Av föreningens 68 lägenheter upplåts 65 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Styrelsen har under året beviljat 10 st. överlåtelse samt hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Reparationer och underhåll

Under 2021 har föreningen genomfört:

- takmålning av hus D, E, F och G.
- installerat och driftsatt Individuell Mätning och Debitering (IMD) av el.
- påbörjat men ej avslutat installation av solcellsanläggning på taken till hus A, B och D. Drifttagning beräknas ske i mars 2022.
- påbörjat men ej avslutat installation av 10 st laddplatser. Drifttagning sker 28 februari 2022.
- löpande bytt maskiner i tvättstugorna när dessa gått sönder (enligt underhållsplan).
- gjort omläggningar av lån till SBAB och Handelsbanken för att sänka föreningens räntekostnader.

Föreningen har budgeterat underhåll för 1,6 MSEK under 2022, bl.a. för rengöring och målning invändigt i fastigheten samt byte av värme- och varmvattensystem.

Enligt underhållsplanen är den årliga rekommenderade avsättningen för underhåll 2 400 000 kr/år de närmast kommande 5 åren inklusive planerad fasadrenovering 2025. Styrelsen föreslår stämman att göra en avsättning enligt underhållsplanen för 2022.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Snöröjning och sandning har utförts av AB Stenstaden.

Städdagar

Föreningen har haft tre städdagar med god uppslutning; två på våren och en på hösten. Under städdagarna har bl. a. dessa åtgärder genomförts:

- Planterat kornellbuskar längs hus F
- Röjt i slänt mot basketplan, planterat vinbärsbuskar längs staketet.
- Klippt ner Ölandstok runt basketplan och jordförbättrat med jord från komposten.
- Planterat Skogslönn längs Svärdlångsvägen.
- Grävt upp rosorna mellan hus D/E/F och planterat nytt i samråd med boende.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-06-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Gunnarsson
Thobias Sjökvist
Robert Eriksson
Anders Wikman
Daniel Persson

Ordinarie revisorer

Hans Wallerström

Auktoriserad revisor

Revision i Mälardalen AB

Valberedning

Åsa Bolkert
Emma Sundström

Miljögrupp

Ádin Hjertberg
Erik Valdemarsson
Carina Lundh
Elin Bergkvist
Emilia Rosenqvist

Föreningens ekonomi

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 656 | 5 328 | 5 190 | 5 107 |
| Soliditet (%) | 59 | 59 | 60 | 60 |
| Lån per kvm (kr) | 7 887 | 7 979 | 8 065 | 8 383 |
| Årets resultat | -1 225 | -1 471 | -322 | -1 059 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal lån per kvm är beräknat utifrån totala låneskulden i förhållande till total boa.
(4835 kvm)

Avvikelser från tidigare årsredovisning kan förekomma pga byte kontoplan.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Yttrefond+ Skyddsrum | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 60 696 709 | 3 319 418 | 10 067 291 | -14 452 233 | -1 470 504 | 58 160 681 |
| av yttre UH-fond 2019 | | | -5 036 081 | 5 036 081 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -1 470 504 | 1 470 504 | 0 |
| Årets avs. till UH-fond | | | 1 500 000 | -1 500 000 | | 0 |
| Årets iansråkst. ur UH-fond | | | -680 277 | 680 277 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -1 224 555 | -1 224 555 |
| Belopp vid årets utgång | 60 696 709 | 3 319 418 | 5 850 933 | -11 706 379 | -1 224 555 | 56 936 126 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust | -11 706 379 |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | 2 400 000 |
| årets förlust | -1 224 555 |
| | -10 530 934 |

| | |
|---|--------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 2 400 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | -120 262 |
| i ny räkning överföres | -12 810 672 |
| | -10 530 934 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 5 655 931 5 655 931 | 5 327 843 5 327 843 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 3 | -438 254 | -281 745 |
| Planerat underhåll | 4 | -120 262 | -680 278 |
| Driftskostnader | 5 | -3 013 535 | -2 205 725 |
| Övriga kostnader | 6 | -87 583 | -122 159 |
| Personalkostnader | | -21 994 | -18 537 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -2 801 073 | -3 041 005 |
| | | -6 482 701 | -6 349 449 |
| Rörelseresultat | | -826 770 | -1 021 606 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper | | 0 | 7 568 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -397 785 | -456 467 |
| | | -397 785 | -448 899 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 224 555 | -1 470 505 |
| Årets resultat | | -1 224 555 | -1 470 504 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 94 326 579 | 95 575 874 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 64 750 | 97 125 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 23 251 | 31 001 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 962 054 | 517 110 |
| | | 95 376 634 | 96 221 110 |
| Summa anläggningstillgångar | | 95 376 634 | 96 221 110 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 429 | 0 |
| Övriga fordringar | | 254 202 | 286 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 440 186 | 282 605 |
| | | 695 817 | 282 891 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 752 988 | 1 280 525 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 448 805 | 1 563 416 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 96 825 439 | 97 784 526 |

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 48 148 622 | 48 148 622 |
| Kapitaltillskott | | 12 548 087 | 12 548 087 |
| Uppåtelseavgifter | | 3 319 418 | 3 319 418 |
| Fond Skyddsrum | | 3 794 951 | 3 794 951 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 055 982 | 6 272 340 |
| | | 69 867 060 | 74 083 418 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -11 706 379 | -14 452 233 |
| Årets resultat | | -1 224 555 | -1 470 504 |
| | | -12 930 934 | -15 922 737 |
| Summa eget kapital | | 56 936 126 | 58 160 681 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | | 32 400 | 30 000 |
| Summa avsättningar | | 32 400 | 30 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 22 791 812 | 38 157 342 |
| Summa långfristiga skulder | | 22 791 812 | 38 157 342 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 15 341 530 | 406 600 |
| Leverantörsskulder | | 503 861 | 169 461 |
| Aktuella skatteskulder | | 196 384 | 190 808 |
| Övriga skulder | | 119 382 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 903 944 | 669 634 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 065 101 | 1 436 503 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 96 825 439 | 97 784 526 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 224 555 | -1 470 504 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 2 801 073 | 3 041 005 |
| Betald skatt | | -246 262 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 330 256 | 1 570 501 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -1 429 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -165 235 | -4 048 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 334 400 | -110 602 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 383 268 | 29 639 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 881 260 | 1 485 490 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -1 993 417 | -1 497 147 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 993 417 | -1 497 147 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -415 380 | -406 600 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -415 380 | -406 600 |
| Årets kassaflöde | | -527 537 | -418 257 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 280 525 | 1 698 782 |
| Likvida medel vid årets slut | | 752 988 | 1 280 525 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2020 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------------------|-------|
| Stomme | 1% |
| Fönster & Dörrar | 2% |
| Fasad | 2,5% |
| Värmesystem | 2% |
| Tak & Plåtarbeten | 2,5% |
| Ventilation | 3,33% |
| El | 2% |
| Vatten & Avloppsstammar | 2% |
| Hiss | 2% |
| Restpost | 1% |

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årets resultat

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Hysesintäkter Bostäder | 203 809 | 203 454 |
| Hysesintäkter Garage/parkeringsplatser | 226 000 | 227 500 |
| Hysesintäkter Gästlägenhet | 8 000 | 8 600 |
| Hysesintäkter förråd | 25 632 | 26 136 |
| Årsavgifter | 4 957 128 | 4 755 129 |
| Bredband | 92 828 | 92 820 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 13 559 | 9 663 |
| Övriga intäkter | 8 088 | 4 541 |
| Intäkt el | 120 887 | 0 |
| | 5 655 931 | 5 327 843 |

Not 3 Reparationer

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Rep & Underhåll Bostäder | 17 952 | 131 142 |
| Rep & Underhåll Lokaler | 5 516 | 6 325 |
| Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen | 103 282 | 20 446 |
| Rep & Underhåll Installationer | 64 196 | 36 572 |
| Rep & Underhåll Installationer, hissar | 3 042 | 15 467 |
| Reparation underhåll byggnad utvändigt | 34 243 | 12 100 |
| Vattenskador | 161 570 | 28 333 |
| Rep & Underhåll Gemensamma utrymmen, tvättutrustning | 0 | 31 360 |
| Rep & Underhåll markytor, parkeringar | 48 453 | 0 |
| | 438 254 | 281 745 |

Not 4 Planerat underhåll

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Planerat underhåll installationer | 0 | 22 103 |
| Planerat underhåll Huskropp utv | 82 000 | 658 175 |
| Planerat underhåll gemensamma utrymme | 38 262 | 0 |
| | 120 262 | 680 278 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tomträttsavgäld/arrende | 386 200 | 386 200 |
| El | 1 239 445 | 616 875 |
| Vatten och avlopp | 157 892 | 142 876 |
| Städning | 9 196 | 14 820 |
| Sophämtning | 170 528 | 136 448 |
| Snöröjning | 221 588 | 84 500 |
| Trädgårdsskötsel | 22 144 | 43 365 |
| Hisservice | 6 260 | 8 124 |
| Övriga serviceavtal | 18 620 | 12 500 |
| Bredband | 97 104 | 97 249 |
| Kabel-TV | 51 003 | 50 337 |
| Energibesparingsåtgärder | 4 125 | 26 500 |
| Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel | 29 012 | 10 512 |
| Fastighetsskatt | 99 212 | 97 172 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 74 683 | 70 712 |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | 308 843 | 307 988 |
| Förvaltn kostn teknisk | 10 000 | 10 000 |
| Styrelsearvoden | 70 000 | 60 000 |
| Ersättningar till revisor | 21 313 | 20 638 |
| Medlemsavgifter | 11 834 | 5 184 |
| Övriga fastighetskostnader | 4 533 | 3 725 |
| | 3 013 535 | 2 205 725 |

Not 6 Övriga kostnader

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Representation | 0 | 526 |
| Telekommunikation | 11 368 | 9 996 |
| Datakommunikation | 18 405 | 17 702 |
| Kostnader för bevakning och larm | 3 705 | 3 555 |
| Konsultarvoden | 47 013 | 85 250 |
| Bankkostnader | 5 118 | 4 517 |
| Övriga kostnader | 1 974 | 613 |
| | 87 583 | 122 159 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivning byggnader ursp komp | 2 346 200 | 2 624 724 |
| Avskrivning utbytta komp | 61 197 | 61 197 |
| Avskrivn på nya komponenter | 326 426 | 278 627 |
| Avskrivn bredband | 0 | 36 332 |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier | 40 125 | 40 125 |
| Avskrivningar på markanläggningar | 27 125 | 0 |
| | 2 801 073 | 3 041 005 |

Not 8 Byggnader och mark

Byggnad med tomträtt

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 110 722 139 | 109 774 700 |
| Inköp | 1 511 653 | 947 439 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 233 792 | 110 722 139 |
| Ingående avskrivningar | -15 146 265 | -12 145 385 |
| Årets avskrivningar | -2 760 948 | -3 000 880 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 907 213 | -15 146 265 |
| Utgående redovisat värde | 94 326 579 | 95 575 874 |
| Taxeringsvärden byggnader | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 61 000 000 | 61 000 000 |
| | 131 000 000 | 131 000 000 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 161 875 | 161 875 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 161 875 | 161 875 |
| Ingående avskrivningar | -64 750 | -32 375 |
| Årets avskrivningar | -32 375 | -32 375 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -97 125 | -64 750 |
| Utgående redovisat värde | 64 750 | 97 125 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring | 52 203 | 48 581 |
| Tomträttsavgäld | 145 950 | 96 550 |
| Förutbetalt bredbandsabonnemang | 16 184 | 16 184 |
| Förutbetald Kabel TV-avgift | 13 125 | 12 750 |
| Förvaltningsuppdrag | 77 213 | 76 996 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 44 297 | 31 544 |
| Upplupen intäkt el | 91 214 | 0 |
| | 440 186 | 282 605 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB | 0,90 | 2023-02-14 | 2 549 547 | 2 618 007 |
| SBAB | 1,41 | 2022-03-08 | 0 | 9 033 180 |
| Stadshypotek | 1,15 | 2025-09-30 | 6 400 000 | 6 500 000 |
| Stadshypotek | 1,07 | 2024-04-30 | 6 490 000 | 6 490 000 |
| Stadshypotek | 0,96 | 2023-12-01 | 2 600 000 | 2 650 000 |
| Stadshypotek | 0,90 | 2022-06-01 | 0 | 5 454 000 |
| SBAB | 0,90 | 2025-02-14 | 2 910 115 | 2 988 255 |
| SBAB | 1,21 | 2023-02-14 | 1 303 750 | 1 338 750 |
| SBAB | 1,00 | 2025-02-14 | 894 000 | 918 000 |
| SBAB | 0,89 | 2021-01-18 | 0 | 573 750 |
| | | | 23 147 412 | 38 563 942 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 355 600 | 406 600 |

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med år 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Beräknad amortering nästkommmande räkenskapsår | | | 430 600 | 430 600 |
| Stadshypotek | 0,9 | 2022-06-01 | 5 334 000 | 0 |
| SBAB | 0,73 | 2022-01-18 | 543 750 | 0 |
| SBAB | 1,41 | 2022-03-08 | 9 033 180 | 0 |
| | | | 15 341 530 | 430 600 |

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristiga lån. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånen. Årets kortfristiga del består av 14 910 930 kr som ska omförhandlas samt av amortering 430 600 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden | 70 000 | 60 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 21 994 | 18 852 |
| Upplupna räntekostnader | 17 507 | 39 819 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 456 628 | 402 367 |
| El | 263 166 | 77 714 |
| Sophämtning | 26 569 | 20 151 |
| Energisparåtgärder | 0 | 4 125 |
| Beräknat revisionsarvode | 21 700 | 22 000 |
| Vatten | 26 380 | 24 606 |
| | 903 944 | 669 634 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 52 000 000 | 52 000 000 |
| | 52 000 000 | 52 000 000 |

Årsta 2022-04-25



Martin Gunnarsson



Robert Eriksson



Anders Wikman



Thobias Sjökvist



Daniel Persson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-23



Hans Wallerström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årsta Gård, org.nr 769604-3152.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

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 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 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Årsta Gård för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Knivsta den 23/5 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans Wallerström', written over a horizontal line.

Hans Wallerström
Auktoriserad revisor