

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30

769603-6271

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland 30, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Ordinarie styrelseledamöter

Oskar Olsson, Ordinarie ledamot (t.o.m 25/10), Ordförande (fr.o.m 25/10)
Vibeke Tham, Ordinarie ledamot (fr.o.m 27/5)
Karin Widlund, Ordinarie ledamot (fr.o.m 27/5)
Unni Lindberg, Ordinarie ledamot (fr.o.m 27/5)
Albert Libik, Ordinarie ledamot, Ordförande (fr.o.m 27/5), Avgick ur styrelsen 25/10
Ingela Ottfalk, Ordinarie ledamot, ordförande (t.o.m 27/5), Suppleant (fr.o.m 27/5)
Kajsa Franchell, Suppleant (fr.o.m 27/5)
Ingrid Jansson, Ordinarie ledamot (t.o.m 27/5),
Catarina Koppe, Ordinarie ledamot (t.o.m 27/5)
Bodil Ragnarsdotter, Ordinarie ledamot (t.o.m 27/5)
Johan Båge, suppleant (t.o.m 27/5)

Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC-revision

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2021. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4
Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.
Bostadsrättsytan är 1 941 m² och lokalytan är 358 m², ink. förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain.
Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvodena har utbetalats.

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått 4 nya medlemmar:
Lgh 111 har fått 1 ny medlem
Lgh 123 har fått 2 nya medlemmar
Lgh 145 har fått 1 ny medlem

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB
Fastighetsskötsel, ink. snöskottning och gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice
Entrémattor och källargång mot garaget: Elis (fd Berendsen)
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB
Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor AB

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret i Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts
- Markberedning av rabatten mellan gång och uteplats
- Ny lysrörsbelysning i korridoren
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Övrigt Verksamhet under det kommande året (2022)

- Målning/Renovering av fönster
- Iordningställande av ny häck vid gång mot grillplatsen
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettomsättning	1 873 473	1 869 619	1 872 397	1 722 233
Resultat efter finansiella poster	142 434	91 666	88 534	-341 842
Soliditet %	45	45	45	44
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	777	777	777	707
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 348	6 357	6 399	6 440

Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 794 398	581 682	-2 567 553	91 666
Justering	18			
Disposition av fg års resultat			91 666	-91 666
Avsättning till yttre fond		130 917	-130 917	
Årets resultat				142 434
Vid årets slut	12 794 416	712 599	-2 606 804	142 434

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 606 804
årets resultat	142 434
Totalt	-2 464 370

avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	130 917
balanseras i ny räkning	-2 595 287
Summa	-2 464 370

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 873 473	1 869 619
Övriga rörelseintäkter	3	152 611	155 442
		<u>2 026 084</u>	<u>2 025 061</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-1 183 286	-1 192 477
Förvaltningskostnader	5	-108 480	-110 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-460 537</u>	<u>-460 537</u>
Rörelseresultat		<u>273 781</u>	<u>261 627</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-131 347</u>	<u>-169 961</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>142 434</u>	<u>91 666</u>
Resultat före skatt		<u>142 434</u>	<u>91 666</u>
Årets resultat		<u>142 434</u>	<u>91 666</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	21 813 216	22 273 753
		<u>21 813 216</u>	<u>22 273 753</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 816 016</u>	<u>22 276 553</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		372 528	349 370
Övriga fordringar		70 692	68 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 302	40 958
		<u>484 522</u>	<u>459 044</u>
Kassa och bank		2 186 114	1 466 292
Summa omsättningstillgångar		<u>2 670 636</u>	<u>1 925 336</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 486 652</u>	<u>24 201 889</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Egna insatser		12 794 416	12 794 398
Fond för yttre underhåll		712 599	581 682
		<u>13 507 015</u>	<u>13 376 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 606 805	-2 567 553
Årets resultat		142 434	91 666
		<u>-2 464 371</u>	<u>-2 475 887</u>
Summa eget kapital		<u>11 042 644</u>	<u>10 900 193</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	12 321 250	12 340 000
		<u>12 321 250</u>	<u>12 340 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 806	40 343
Skatteskulder		142 524	139 408
Övriga kortfristiga skulder		204 830	178 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		711 598	603 747
		<u>1 122 758</u>	<u>961 696</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 486 652</u>	<u>24 201 889</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		142 434	91 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		460 537	460 537
		<u>602 971</u>	<u>552 203</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		602 971	552 203
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 478	5 686
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		161 079	-25 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten		738 572	532 123
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån		-18 750	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 750	-80 000
Årets kassaflöde		719 822	452 123
Likvida medel vid årets början		1 466 292	1 014 169
Likvida medel vid årets slut		2 186 114	1 466 292

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning i mindre företag enligt K3.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd</i>
- Stomme, grund	120 år
- EI	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Inre UH	120 år
- Rest	120 år
- Bergvärme	50 år
- Stammar	60 år
- Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 508 124	1 508 124
Andrahandsuthyrning	23 621	23 467
Hyror garage-/parkeringsplatser	113 200	109 500
Lokalhyror	188 088	188 088
Hyror förråd	19 848	19 848
Avgift uteplats	20 592	20 592
Summa	1 873 473	1 869 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Överlåtelseavgifter	2 380	4 732
Pantsättningsavgifter	1 904	2 365
Kabel-TV	148 344	148 344
Övrigt	-17	1
Summa	152 611	155 442

Not 4 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Varor, material	-	7 536
Fastighetsskötsel	43 935	43 730
Städning	49 375	59 855
Mattor	19 377	-
Förbrukningsmaterial/-inventarie	9 316	-
Reparation/underhåll	183 705	294 208
Övriga fastighetskostnader	15 500	-
Tvättstugan	-	21 205
El	211 251	173 966
Värme	118 875	115 208
Indoor Energy Service	18 592	-
Vatten	69 843	68 740
Sophämtning	42 221	27 366
Grovsopor/Returpapper	13 792	15 470
Snöröjning, sandning	4 713	2 219
Gården	96 057	81 572
Fastighetsförsäkring	72 506	69 647
Fastighetsavgift	71 832	70 692
Kabel-TV/Fibernät	142 396	141 063
Summa	1 183 286	1 192 477

Not 5 Förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrationskostnader	5 116	4 968
Revisionsarvode	22 426	21 290
Kostnader Årsstämma	10 500	10 781
Kostnader förenings-/styrelsemöten	4 000	8 200
Arvode ekonomisk förvaltning	56 687	49 500
Medlemskap Branschorganisation	5 380	5 330
Bankkostnader	3 920	3 545
Tidningar/Tidskrifter	451	450
Konsultarvoden	-	6 356
Summa	108 480	110 420

Not 6 Byggnader och mark

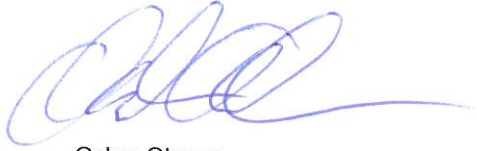
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 882 599	27 882 599
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	27 882 599	27 882 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 608 846	-5 148 309
-Årets avskrivning	-460 537	-460 537
Vid årets slut	-6 069 383	-5 608 846
Redovisat värde vid årets slut	21 813 216	22 273 753
Varav mark	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader	21 022 000	21 022 000
Taxeringsvärde mark	22 617 000	22 617 000
Summa	43 639 000	43 639 000

Not 7 Fastighetslån

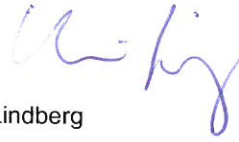
	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek, ränta 1,010%, bundet t o m 2026-01-30	2 481 250	2 500 000
Stadshypotek, ränta 0,800%, bundet t o m 2023-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 0,850%, bundet t o m 2024-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 1,390%, bundet t o m 2022-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 1,080%, bundet t o m 2025-09-30	3 840 000	3 840 000
	12 321 250	12 340 000
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000
Amortering inom 1 år = 18 750 kr		

Underskrifter

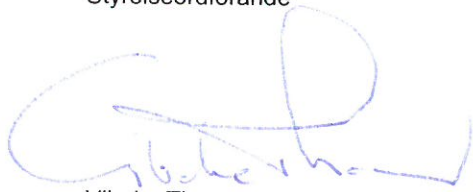
Lidingö den 20/4 2022



Oskar Olsson
Styrelseordförande



Unni Lindberg



Vibeke Tham



Karin Widlund

Min revisionsberättelse har lämnats 20220427



Martin Feldenborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Södermanland

Org.nr 769603-6271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Södermanland för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 de 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. De 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 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 revisions sed 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 Kvarteret Södermanland för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

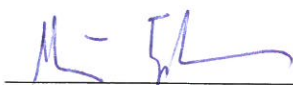
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 27 april 2022



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor