

**Brf Södermalm**  
**Org nr 702002-2740**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                 |             | Vald till stämman |
|-----------------|-------------|-------------------|
| Stefan Nilsson  | Ordförande  | 2023              |
| Lisa Svantesson | Sekreterare | 2022              |
| Beata Olsson    | Ledamot     | 2023              |
| Adam Grankvist  | Ledamot     | 2023              |

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade ett förhöjt prisbasbelopp motsvarande 48 600 kr i arvode till styrelsen plus sociala avgifter.

Föreningen äger fastigheten Harven 40, Stockholm, med adress Södermannagatan 50, 116 65 Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 4 lokaler. Nybyggnadsår 1912, värdeår 1960. Total lägenhetsyta bostadsrätt 1 518,4 m<sup>2</sup>, lokalyta bostadsrätt 30,3 m<sup>2</sup>, lokalyta hyresrätt 238 m<sup>2</sup>. Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåts. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört två större aktiviteter. Under våren ingicks avtal med OwnIT för installation av fibernät samt gruppavtal för bredband vilket sedan aktiverades i juni 2021. Under hösten startades renovering av hissorgar och hissmekanik samt nytt serviceavtal tillsammans med Amsler Hiss, detta slutfördes innan jul.

Föreningen har genomfört två städdagar där innergård samt övriga gemensamt utrymmen städats samt att cykelförrådet rensats på oanvända cyklar.

Styrelsen har beslutat att lämna avgifterna oförändrade för år 2022.

## Flerårsöversikt

|                                      |    | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                      | kr | 1 553 845   | 1 463 336   | 1 444 436   | 1 476 540   |
| Resultat efter finansiella poster    | kr | 348 151     | 116 464     | 253 773     | 361 959     |
| Soliditet                            | %  | 39          | 38          | 37          | 35          |
| Likviditet                           | %  | 119         | 296         | 249         | 420         |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt        | kr | 671         | 671         | 671         | 671         |
| Låneskuld per totala kvm             | kr | 2 943       | 2 809       | 2 844       | 2 901       |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm   | kr | 143         | 127         | 131         | 132         |
| Hysesintäkter lokaler per kvm        | kr | 1 791       | 1 666       | 1 669       | 1 790       |
| För nyckeltalsdefinitioner se not 1. |    |             |             |             |             |

## Förändring i eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Uppskrivningsfond</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 365 177         | 97 260                   | 2 461 467                | 1 138 783                       | -846 150                   | 116 464               |
| Avskrivning uppskrivningsfond          |                 |                          | -46 443                  |                                 | 46 443                     |                       |
| Reservering till yttre fond            |                 |                          |                          | 290 000                         | -290 000                   |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                          |                          | -156 176                        | 156 176                    |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                          |                          |                                 | 116 464                    | -116 464              |
| Årets resultat                         |                 |                          |                          |                                 |                            | <u>348 151</u>        |
| Belopp vid årets utgång                | 365 177         | 97 260                   | 2 415 024                | 1 272 607                       | -817 067                   | 348 151               |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -817 067 |
| Årets resultat      | 348 151  |
|                     | <hr/>    |
|                     | -468 916 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 290 000  |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -64 419  |
| I ny räkning balanseras                      | -694 497 |
|                                              | <hr/>    |
|                                              | -468 916 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 348 151  |
| Dispositioner                      | -225 581 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | 122 570  |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 498 188 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

## Resultaträkning

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

1

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

1 553 845

1 463 335

### Summa rörelseintäkter

1 553 845

1 463 335

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-725 812

-786 539

Periodiskt underhåll

4

-64 419

-156 176

Övriga externa kostnader

5

-92 331

-88 281

Arvoden och personalkostnader

6

-63 870

-63 210

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-223 398

-202 236

### Summa rörelsekostnader

-1 169 830

-1 296 442

### Rörelseresultat

384 015

166 893

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

46 145

31 771

Räntekostnader och liknande resultatposter

-82 009

-82 200

### Summa finansiella poster

-35 864

-50 429

### Resultat efter finansiella poster

348 151

116 464

### Årets resultat

348 151

116 464

### Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

348 151

116 464

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

64 419

156 176

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-290 000

-290 000

### Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

122 570

-17 360

**Balansräkning**

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

8 776 961

7 322 470

*Summa materiella anläggningstillgångar*

8 776 961

7 322 470

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 300

3 300

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 300

3 300

**Summa anläggningstillgångar**

**8 780 261**

**7 325 770**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

7

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 480

41 019

Klientmedel i SHB

528 604

1 401 369

*Summa kortfristiga fordringar*

583 091

1 442 395

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

13 638

13 639

*Summa kassa och bank*

13 638

13 639

**Summa omsättningstillgångar**

**596 729**

**1 456 034**

**Summa tillgångar**

**9 376 990**

**8 781 804**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Insatser                 | 365 177   | 365 177   |
| Upplåtelseavgifter       | 97 260    | 97 260    |
| Uppskrivningsfond        | 2 415 024 | 2 461 467 |
| Fond för yttre underhåll | 1 272 607 | 1 138 783 |

##### *Summa bundet eget kapital*

4 150 068 4 062 687

##### *Fritt eget kapital*

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Balanserat resultat | -817 067 | -846 150 |
| Årets resultat      | 348 151  | 116 464  |

##### *Summa fritt eget kapital*

-468 916 -729 686

#### Summa eget kapital

3 681 152 3 333 001

#### Långfristiga skulder

|                             |        |   |   |
|-----------------------------|--------|---|---|
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 0 | 0 |
|-----------------------------|--------|---|---|

#### Summa långfristiga skulder

0 0

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |           |           |
|----------------------------------------------|----|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 5 256 242 | 5 017 502 |
| Leverantörsskulder                           |    | 134 281   | 157 958   |
| Skatteskulder                                |    | 5 155     | 11 704    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 300 160   | 261 639   |

#### Summa kortfristiga skulder

5 695 838 5 448 803

#### Summa eget kapital och skulder

9 376 990 8 781 804

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,83 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 016 388                 | 1 016 388                 |
| Årsavgifter lokaler          | 21 648                    | 21 648                    |
| Hyror lokaler                | 408 660                   | 405 528                   |
| Fiberavgifter                | 22 230                    | 0                         |
| Övriga hyrestillägg          | 41 844                    | 41 844                    |
| Övriga intäkter*             | 5 153                     | 28 892                    |
| Återförda reserveringar**    | 62 162                    | 0                         |
| Brutto                       | 1 578 085                 | 1 514 300                 |
| Hyresförluster lokaler***    | -24 240                   | -50 965                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 553 845</b>          | <b>1 463 335</b>          |

\*Avser andrahandsuthyrning.

\*\*Avser reservering av styrelsearvode och sociala avgifter för 2020 som redan hade betalats ut under år 2020 men som ändå reserverats i föregående bokslut.

\*\*\*Avser hyresreducering.

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 30 872                    | 53 995                    |
| Reparationer, löpande underhåll  | 129 240                   | 214 150                   |
| Elavgifter                       | 55 497                    | 56 424                    |
| Uppvärmning                      | 256 024                   | 227 087                   |
| Vatten och avlopp                | 49 452                    | 50 937                    |
| Renhållning                      | 40 302                    | 34 489                    |
| Försäkringar                     | 45 297                    | 38 694                    |
| Kabel-TV / Internet              | 34 661                    | 12 338                    |
| Övriga fastighetskostnader       | 1 586                     | 16 445                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 82 880                    | 81 980                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>725 811</b>            | <b>786 539</b>            |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                   | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Stamspolning                      | 0                                       | 156 176                                 |
| Byte av ställdon                  | 17 500                                  | 0                                       |
| Åtgärder ventilation              | 46 919                                  | 0                                       |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b><u>64 419</u></b>                    | <b><u>156 176</u></b>                   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 0                                       | 500                                     |
| Kontorsmaterial                         | 0                                       | 10                                      |
| Kommunikation                           | 3 145                                   | 2 984                                   |
| Porto                                   | 0                                       | 110                                     |
| Revision                                | 14 800                                  | 13 900                                  |
| Föreningsmöten                          | 2 930                                   | 1 712                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 59 710                                  | 57 310                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 6 056                                   | 6 175                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 690                                   | 5 580                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>92 331</u></b>                    | <b><u>88 281</u></b>                    |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 48 600                    | 48 098                    |
| Sociala kostnader                       | 15 270                    | 15 112                    |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>63 870</u></b>      | <b><u>63 210</u></b>      |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 4 290                     | 3 601                     |
| Övriga ränteintäkter              | 55                        | 120                       |
| Utdelningar*                      | 41 800                    | 28 050                    |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>46 145</u></b>      | <b><u>31 771</u></b>      |

\*Utdelning MBF 33 000 kr.  
Utdelning Brandkontoret 8 800 kr.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2021-12-31</u>       | <u>2020-12-31</u>       |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Byggnader                                           |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 7 593 676               | 7 593 676               |
| Inköp/Aktivering (fiber)                            | 145 625                 | 0                       |
| Inköp/Aktivering (renovering av hiss)               | 1 532 264               | 0                       |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 9 271 565               | 7 593 676               |
| Ingående uppskrivningar                             | 2 925 897               | 2 925 897               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -3 393 953              | -3 196 845              |
| Årets avskrivningar                                 | -223 398                | -197 108                |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -3 617 351              | -3 393 953              |
| Utgående planenligt värde                           | <u>8 580 111</u>        | <u>7 125 620</u>        |
| Mark                                                |                         |                         |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 196 850                 | 196 850                 |
| Utgående planenligt värde                           | 196 850                 | 196 850                 |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>8 776 961</u></b> | <b><u>7 322 470</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                         |                         |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 18 850 000              | 18 850 000              |
| Taxeringsvärde mark                                 | 34 461 000              | 34 461 000              |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                     | 53 311 000              | 53 311 000              |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                         |                         |
| Bostäder                                            | 49 400 000              | 49 400 000              |
| Lokaler                                             | 3 911 000               | 3 911 000               |
|                                                     | <hr/>                   | <hr/>                   |
|                                                     | 53 311 000              | 53 311 000              |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2021-12-31</u> | <u>2020-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 7                 | 7                 |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>7</u></b>   | <b><u>7</u></b>   |

**Not 10      Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|-------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek      | 1,50           | Rörligt                        | 2 867 000                          |
| Stadshypotek      | 1,70           | Rörligt                        | 960 000                            |
| Stadshypotek      | 1,70           | Rörligt                        | 1 039 994                          |
| Stadshypotek      | 1,70           | Rörligt                        | 89 248                             |
| Stadshypotek      | 1,50           | Rörligt                        | 300 000                            |

|                                                                                                         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       | 5 256 242  |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       | -61 260    |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | -5 194 982 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          | 0          |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               | 4 949 942  |

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2021-12-31

2020-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

6 220 000

6 220 000

**Summa ställda säkerheter**

**6 220 000**

**6 220 000**

**Eventalförpliktelser**

*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Stefan Nilsson  
Ordförande

Lisa Svantesson

Beata Olsson

Adam Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BEATA OLSSON Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BEATA OLSSON

Beata Olsson  
olssonbeata@gmail.com

*2022-04-12 06:59:11 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

## ADAM GRANQVIST Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADAM GRANKVIST

Adam Granqvist  
adam.granqvist@gmail.com

*2022-04-21 07:18:57 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

## LISA SVANTESSON Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISA SVANTESSON

Lisa Svantesson  
lisaingemarsson@hotmail.com

*2022-04-21 08:05:00 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

## STEFAN NILSSON Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN NILSSON

Stefan Nilsson  
nilstef@gmail.com

*2022-04-21 08:07:10 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

## HELENE ELLINGSEN Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Helene Ellingsen  
helene.ellingsen@pwc.com

*2022-04-24 12:56:14 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post