

Styrelsen för BRF Stora Gården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (§2 stadgarna). Bostadsrättsföreningen Stora Gården upplåter bostadsrätter i Stockholm.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.  
Tomt ägs av föreningen.

Fastigheten har byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-1968.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter varav 5 är hyresrätter, och 3 lokaler, med en totalyta om 4 903 m<sup>2</sup>.

De 5 hyresrätterna utgör en total yta om 375 m<sup>2</sup>.  
Fastigheten har obebyggda vindar.

#### **Styrelsen**

Tomas Norling	Ordförande
Fredrik Gerle	Kassör
Kristina Dahlström	Ledamot
Bonnie Halling	Ledamot
Gunilla Lund Jungstedt	Ledamot
Finn Englund	Suppleant
Martin von Krogh	Suppleant
Björn Svensson	Suppleant

#### **Revisor**

Föreningens revisor är Grant Thornton Sweden AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie stämma hölls den 3 juni 2021, senarelagd utöver vad stadgarna anger pga den pågående Covid-19-pandemin

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Under året har bland annat följande arbeten och projekt genomförts:

- Kommunikationen mellan medlemmar samt mellan medlemmar och styrelse har utökats och effektiviserats löpande. I dag är 74 boende anslutna till BRF Stora Gårdens Boappa.
- Nytt avtal för trappstädning upphandlades, och resulterade i en kostnadsbesparing om ca 20%.
- Vårstädning genomfördes den 24 april.
- Avtal med internetleverantör omförhandlades och resulterade i en besparing på drygt 30 000 kr per
- Entreprenör för stamreovering (relining) upphandlades.
- Avtal för källsortering omförhandlades, vilket medförde en kostnadsbesparing motsvarande 14 000 kr per år.
- Återvinningskärlen omdisponerades mellan plast- och pappersförpackningar för att bättre motsvara föreningens behov.
- Dörren till gästlägenheten byttes efter inbrottsförsök.
- Samtliga fönster i trappuppgångarna putsades.
- Frekvensen för hämtning av matavfall utökades, i syfte att minimera dålig lukt.
- Samtliga rör i bottenplattan reoverades genom s.k. relining, och ett informationsmöte hölls angående kommande relining av stammarna med start i januari 2022.
- Problem med takfläktar i F-porten åtgärdades, en ny fläkt installerades och en annan fick ny styrning.
- Hyresavtalet för cykelverkstaden på Grindsgatan överläts till ny innehavare.
- Höststädningen genomfördes den 13 november. Gården krattades, sopades och rensades, "pulkaförrådet" rensades och pulkorna rengjordes, och de gemensamma utrymmena röjdes, dammsögs och dammades.
- Fyra uppsättningar täcken och kuddar inhandlades till övernattningslägenheten.
- Buren för elektronikåtervinning återinfördes.
- En utredning av fastighetens uppvärmning upphandlades och inleddes.
- Undercentral, tvättstugor, trappuppgångar, soprum, portar, fasad och andra gemensamma utrymmen har underhållits löpande.
- SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) har genomförts löpande.
- 3 lägenheter har bytt ägare.

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköttes under 2021 av Storholmen Förvaltning AB. Städning sköttes av Smart Förvaltning Sverige AB. Översyn och service av hissar har skötts av St Eriks Hiss. Takskötselning och vinterunderhåll av tak har skötts av DB Tak AB, vinterunderhåll av mark har skötts av Roseb Entreprenad AB.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets början	82
Antal avflyttade medlemmar	4
Antal nya medlemmar	4
Antal medlemmar vid årets slut	82

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 660 566</b>	<b>6 674 787</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	2 667 080	2 616 772
Finansiella intäkter	7 148	13 327
Ökning av kortfristiga skulder	122 358	0
Minskning av kortfristiga fordringar	7 722	158 727
	<b>2 804 350</b>	<b>2 788 826</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 636 262	2 793 492
Finansiella kostnader	0	0
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 869 759	844 610
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	164 945
	<b>4 506 021</b>	<b>3 803 047</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 958 895</b>	<b>5 660 566</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-1 701 671</b>	<b>-1 014 221</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 666	2 601	2 583	2 578	2 588
Resultat efter finansiella poster	-682	-848	-549	-611	-3 061
Soliditet (%)	99,0	99,0	99,0	99,0	98,0
Balansomslutning	64 573	65 314	66 326	66 744	67 883
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	440	440	440	440	440
Elkostnad/kvm totalyta (kr)*	29	21	24	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)*	146	123	128	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)*	23	23	19	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 390 kvm BR bostäder, 375 kvm HR bostäder och 326 kvm lokaler vilket blir 5091 kvm totalyta.

\*Dessa nyckeltal är nya för år 2019 och har tidigare inte beräknats.

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 362 307	18 980 653	1 314 766	-7 166 116	-848 290	<b>64 643 320</b>
Avsättning till yttre underhållsfond:			457 410	-457 410		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-848 290	848 290	<b>0</b>
Årets resultat					-681 588	<b>-681 588</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 362 307</b>	<b>18 980 653</b>	<b>1 772 176</b>	<b>-8 471 816</b>	<b>-681 588</b>	<b>63 961 732</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-8 471 817
Årets resultat	-681 588
	<b>-9 153 405</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	457 410
I ny räkning överföres	-9 610 815
	<b>-9 153 405</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 666 458	2 600 560
Övriga rörelseintäkter		622	16 212
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 667 080</b>	<b>2 616 772</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 208 482	-2 134 094
Övriga externa kostnader	4	-303 457	-541 093
Styrelsearvode		-124 323	-118 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 554	-684 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 355 816</b>	<b>-3 478 389</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-688 736</b>	<b>-861 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		7 148	13 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 148</b>	<b>13 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-681 588</b>	<b>-848 290</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-681 588</b>	<b>-848 290</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-681 588</b>	<b>-848 290</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	58 835 939	58 710 883
Pågående nyanläggningar och till-/ombyggnationer	6	1 869 759	844 610
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 705 698</b>	<b>59 555 493</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 705 698</b>	<b>59 555 493</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		26 493	33 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 388	63 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 881</b>	<b>96 653</b>
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		3 958 895	5 660 566
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 958 895</b>	<b>5 660 566</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 047 776</b>	<b>5 757 219</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 753 474</b>	<b>65 312 712</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		71 342 960	71 342 960
Fond för yttre underhåll		1 772 176	1 314 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 115 136</b>	<b>72 657 726</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 471 817	-7 166 116
Årets resultat		-681 588	-848 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 153 405</b>	<b>-8 014 406</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 961 731</b>	<b>64 643 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		293 534	199 106
Skatteskulder		12 453	12 904
Övriga skulder		34 077	6 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	451 679	450 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>791 743</b>	<b>669 392</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 753 474</b>	<b>65 312 712</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-120 år
Värmesystem, trapphusrenovering	17 år
Inventarier	5 år
Fönsterbyte	37 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 935 564	1 935 564
Hyror bostäder	391 894	375 367
Hyror lokaler	274 006	229 356
Bränsletillägg	2 470	2 470
Fastighetsskatt	16 572	14 830
Övriga hyresintäkter	20 400	20 400
Avgift andrahandsuthyrning	2 379	10 566
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	10 463	16 470
Övriga fakturerade kostnader	12 710	0
Uteblivna hyror, lokal ej	0	-4 463
	<b>2 666 458</b>	<b>2 600 560</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel inklusive extra beställningar	173 754	163 357
Gårdsskötsel	29 177	1 745
Städning	112 189	125 462
Klottersanering	2 138	0
Hissbesiktning	16 980	12 850
Övriga besiktningar	0	66 168
El	149 759	104 626
Fjärrvärme + funktionskontroll	745 159	630 436
Vatten och avlopp	121 496	115 109
Sophämtning	107 342	124 886
Snöröjning	86 538	34 706
Fastighetsförsäkring	72 464	67 856
Serviceavtal	24 870	17 499
Kabel-TV/Bredband	72 287	93 992
Grundavtal jour	11 808	5 526
Störningsjour	6 099	4 127
Reparation och underhåll	354 183	448 312
Fastighetsavgift/skatt	122 240	117 437
	<b>2 208 483</b>	<b>2 134 094</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Telefon/Internet	487	2 054
Revisionsarvoden	13 729	13 470
Ekonomisk förvaltning	55 632	54 132
Förvaltning extra beställningar	120 774	94 098
Teknisk förvaltning	49 234	47 547
Projektarvoden	0	287 534
Administration	17 725	22 178
Övriga konsultarvoden	11 198	0
Bankkostnader	6 824	14 505
Föreningsavgifter	10 204	0
Stämmokostnader	11 250	0
Bolagsverket	700	0
Övriga kostnader	5 701	5 575
	<b>303 458</b>	<b>541 093</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 334 569	68 334 569
Omklassificeringar	844 610	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 179 179</b>	<b>68 334 569</b>
Ingående avskrivningar	-9 623 686	-8 938 789
Årets avskrivningar	-719 554	-684 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 343 240</b>	<b>-9 623 686</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 835 939</b>	<b>58 710 883</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 545 000	47 545 000
Taxeringsvärden mark	104 925 000	104 925 000
	<b>152 470 000</b>	<b>152 470 000</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och till-/ombyggnationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	844 610	844 610
Inköp	1 869 759	
Omklassificeringar	-844 610	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 869 759</b>	<b>844 610</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 869 759</b>	<b>844 610</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	24 391	23 681
Hissar	16 440	16 305
Ownit	14 112	21 672
Projektarvode	0	0
Svenska Störningsjouren	945	1 376
Bostadsrätterna	6 500	0
	<b>62 388</b>	<b>63 034</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nordea	2 838 318	501 692
SBAB	0	3 067 117
Marginalen bank	0	1 043 338
Nordea	1 120 577	25 809
Landshypotek	0	1 022 610
	<b>3 958 895</b>	<b>5 660 566</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsearvode och sociala avgifter	120 000	120 000
El	23 557	7 390
Revisionsarvode	10 000	10 000
Hysesintäkter	155 850	200 567
Fjärrvärme	111 058	84 670
Vatten	31 213	28 093
	<b>451 678</b>	<b>450 720</b>

Stockholm 2022-

Tomas Norling  
Ordförande

Fredrik Gerle  
Ledamot

Kristina Dahlström  
Ledamot

Bonnie Halling  
Ledamot

Gunilla Lund Jungstedt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Grant Thornton

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BONNIE HALLING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19880825xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2022-04-12 08:33:43 UTC



## Gunilla Jungstedt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19540925xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-04-12 08:36:23 UTC



## Fredrik Gerle (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19751203xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2022-04-12 08:37:37 UTC



## TOMAS NORLING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19760930xxxx

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-12 08:58:37 UTC



## Eva Kristina Dahlström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19660612xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2022-04-12 09:29:09 UTC



## Maria Eva-Lotta Johansson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19761104xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-04-12 12:16:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: 706YM-EZ6ZV-AM7FS-ASVEH-XBM7W-EUFS6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>