

BRF Lillsjönäs 2228



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2021



By9deGpHc-rJoueGarc

Årsredovisning för  
**Brf Lillsjönäs 2228**  
769615-8364

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillsjönäs 2228 (769615-8364) med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan registrerades 2014-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsrättsföretag enligt skattelagen.

Föreningen äger fastigheten Östan 4 i Stockholms kommun och omfattar adresserna Barrstigen 22-28 samt Lövsåsvägen 40. Fastigheten är byggd år 1957. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

En uppdatering av föreningens underhållsplan av fastigheten genomfördes i juni 2017.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
52	lägenheter, bostadsrätt	3 614
3	lägenheter, hyresrätt	428
-	lokaler, bostadsrätt	0
4	lokaler, hyresrätt	345

Av föreningens 52 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

På föreningens fastighet finns 10 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och ingen används som gästparkering.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-11. På stämman deltog röstberättigade 27 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Mattsson	Ordförande
Anders Danielsson	Sekreterare
Lars Brunius	Kassör
Jadranka Naskova	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen.

Föreningens firma tecknas Fredrik Mattsson och Lars Brunius i förening eller endera av dessa i förening med Anders Danielsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Joakim Hell har varit revisor med Jörgen Götehed som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen har i likhet med övriga samhället fortsatt påverkats av Covid-19 pandemin. Majoriteten av styrelsens möten har därför skett digitalt och årets stämma hölls utomhus.

Konvertering av lokalen i 24:an har genomförts under året och försäljning av lägenheten (61 m<sup>2</sup>) skedde under sensommaren 2021. Slutpris priset på lägenheten blev 3.240.000 SEK. Detta innebar att den ursprungliga kalkylen har upprätthållits med en viss positiv marginal. Styrelsen genomförde projektet i egen regi med egen projektledning.

Föreningen har haft en städdag i maj med god uppslutning.

Föreningen har fortsatt god ekonomi, vi har en månadsavgift som är väsentligt lägre än övriga föreningar i Bromma samt 49 % lägre belåningsgrad än medelvärdet i Bromma.

### **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2009	Tvättstuga med utbyte av maskiner.
2009/2010	Uteplats med grill.
2010	Bastu med relaxavdelning.
2012	Stambyte.
2013/2014	Konvertering av kontorslokaler till 8 lägenheter.
2017	Bergvärmeinstallation
2017	Fiberinstallation
2017	Avloppsstammar delvis utbytta i garage
2019	Relining av avloppsstammar i bottenplattan
2020-2021	Konvertering av lokal till lägenhet
2021	Uppgradering av belysningar vindar & källare

Årsavgifterna (430 kr/kvm) har varit oförändrade jämfört med år 2020. Föreningen har inte budgeterat för någon avgiftsförändring under år 2022.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Cityförvaltning AB.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 540	2 549	2669	2665
Resultat efter fin. poster (tkr)	-165	31	-795	129
Soliditet (%)	87,8	87,4	87,3	87,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	68 123 759	11 182 012	541 767	-5 559 318	30 650	74 318 870
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			284 172	-284 172		
Balanseras i ny räkning				30 650	-30 650	
Ny upplåtelse bostadsrätt	1 159 488	2 080 512				3 240 000
Årets resultat					-165 423	-165 423
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 283 247</b>	<b>13 262 524</b>	<b>825 939</b>	<b>-5 812 840</b>	<b>-165 423</b>	<b>77 393 447</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-5 812 840
Årets resultat	-165 423
<b>Totalt</b>	<b>-5 978 263</b>
Avsättning till yttre fond	284 172
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-6 262 435
<b>Summa</b>	<b>-5 978 263</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 539 502	2 549 379
Övriga rörelseintäkter	3	1 020	839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 540 522</b>	<b>2 550 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 536 513	-1 467 994
Övriga externa kostnader	5	-149 688	-18 776
Personalkostnader och arvoden	6	-124 323	-122 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-787 363	-776 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 597 887</b>	<b>-2 385 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-57 365</b>	<b>164 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 455	-134 160
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 058</b>	<b>-133 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 423</b>	<b>30 650</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-165 423</b>	<b>30 650</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 423</b>	<b>30 650</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	81 446 644	81 165 852
Inventarier, maskiner och installationer	8	33 884	36 968
Pågående nyanläggningar		-	14 960
Summa materiella anläggningstillgångar		81 480 528	81 217 780
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		81 480 528	81 217 780
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 508	-
Övriga fordringar	9	5 865 664	3 031 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 955	53 167
Summa kortfristiga fordringar		5 925 127	3 084 903
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		756 764	756 764
Summa kassa och bank		756 764	756 764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 681 891	3 841 667
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		88 162 419	85 059 447



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 545 771	79 305 771
Fond för yttre underhåll		825 939	541 767
Summa bundet eget kapital		<u>83 371 710</u>	<u>79 847 538</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 812 840	-5 559 318
Årets resultat		-165 423	30 650
Summa ansamlad förlust		<u>-5 978 263</u>	<u>-5 528 668</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>77 393 447</u>	<u>74 318 870</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>8 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 000 000	4 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 300 000	6 300 000
Leverantörsskulder		95 306	86 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		373 666	353 847
Summa kortfristiga skulder		<u>2 768 972</u>	<u>6 740 577</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>88 162 419</u>	<u>85 059 447</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Maskiner	5-20%	(5-20%)
Värmepumpsanläggning	5%	5%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 589 497	1 580 680
Hyror	938 701	960 827
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 321	7 807
Övriga hyresintäkter	2 983	65
	<b>2 539 502</b>	<b>2 549 379</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	1 020	839
<b>Summa</b>	<b>1 020</b>	<b>839</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	154 603	137 492
Städning	75 921	69 900
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 474	25 484
Trädgårdsskötsel	52 539	105 594
Snöröjning	89 250	19 736
Reparationer	33 087	72 967
EI	367 205	337 786
Uppvärmning	27 864	13 112
Vatten	132 968	124 024
Sophämtning	85 879	84 932
Försäkringspremie	48 116	46 905
Fastighetsavgift bostäder	80 245	77 166
Fastighetsskatt lokaler	27 240	27 240
Övriga fastighetskostnader	4 102	6 252
Kabel-tv/Bredband/IT	170 859	171 844
Förvaltningsarvode ekonomi	124 525	119 720
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 200	-
Panter och överlåtelser	12 657	9 981
Juridiska åtgärder	18 813	4 875
Övriga externa tjänster	-34	12 984
	<b>1 536 513</b>	<b>1 467 994</b>
<b>Underhåll</b>	-	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 536 513</b>	<b>1 467 994</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	6 375	751
Konsultarvode	123 187	-
Revisionarvode	20 126	18 025
<b>Summa</b>	<b>149 688</b>	<b>18 776</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	94 600	95 201
Sociala kostnader	29 723	26 904
	<b>124 323</b>	<b>122 105</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 601 339	47 601 339
-Ombyggnad	12 248 186	9 796 799
Årets anskaffning	1 065 071	2 451 387
-Mark	28 433 866	28 433 866
	<b>89 348 462</b>	<b>88 283 391</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 117 539	-6 343 911
-Årets avskrivning enligt plan	-784 279	-773 628
	<b>-7 901 818</b>	<b>-7 117 539</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 446 644</b>	<b>81 165 852</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	44 439 000	44 439 000
Mark	50 285 000	50 285 000
	<b>94 724 000</b>	<b>94 724 000</b>
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	2 724 000	2 724 000
	<b>94 724 000</b>	<b>94 724 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	296 995	296 995
	<u>296 995</u>	<u>296 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-260 027	-256 943
-Årets avskrivning enligt plan	-3 084	-3 084
	<u>-263 111</u>	<u>-260 027</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 884</b>	<b>36 968</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2021	2020
Avräkning skatter och avgifter	157	5 127
Skattefordringar	24 185	27 264
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	5 841 322	2 999 345
<b>Summa</b>	<b>5 865 664</b>	<b>3 031 736</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	756 764	756 764
<b>Summa</b>	<b>756 764</b>	<b>756 764</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	2022-01-24	0,72%	2 300 000		2 300 000
Nordea	2026-02-18	1,16%	4 000 000		4 000 000
Nordea	2025-02-19	1,02%	4 000 000		4 000 000
			<b>10 300 000</b>		<b>10 300 000</b>

### Klassificering lån till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	2 300 000	6 300 000
Långfristiga skulder	8 000 000	4 000 000
	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.  
Därför kvalificeras och redovisas detta lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 800 000	27 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2022 -

Fredrik Mattsson

Anders Danielsson

Lars Brunius

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - -

Joakim Häll  
Av föreningen vald revisor  
BoRevision i Sverige AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.







# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2022 20:10

SENT BY OWNER:

Svetlana Matchtchenko • 02.05.2022 10:04

DOCUMENT ID:

rJoueGarc

ENVELOPE ID:

By9deGpHc-rJoueGarc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021\_220502.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>FREDRIK MATTSSON</b> fredrik.mattssons@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 10:25 02.05.2022 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/10/1968) IP: 147.186.189.200
<b>Lars Brunius</b> lars.brunius@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 10:38 02.05.2022 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/06/1964) IP: 83.140.140.254
<b>ANDERS DANIELSSON</b> kaj.dialog@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2022 10:43 02.05.2022 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/10/1960) IP: 213.89.138.21
<b>Joakim Häll</b> joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	05.05.2022 20:10 05.05.2022 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/05/1986) IP: 213.88.193.76

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed