

Årsredovisning för

# Brf Etage

769632-8579

Räkenskapsåret

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Etage, 769632-8579 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-12 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-07-12.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Östergötlands län, Linköping kommun.

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Linköping Innovationen 4 som förvärvades 2017-04-04. Fastigheten består av 1 byggnad med 18 bostadslägenheter och 1 lokal. Den totala BOA uppgår till 1 111 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-13. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-01-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

##### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Cristina Krounis	Ordförande, Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
David Johansson	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Eric Stillersson	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Hannes Färm	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Marko Kjellgren	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Carina Färm	Suppleant	2021-01-01 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft fyra protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB och den tekniska förvaltningen har skötts av HSB och FF-Fastighetservice.

##### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 8

Överlåtelse under året: 1

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

##### Väsentliga händelser under året

Inga väsentliga händelser under året

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	838 002	823 138	810 277	790 031
Resultat efter finansiella poster	-128 761	-198 571	-108 616	-58 514
Soliditet, %	75	74	74	74
Lån per kvm bostadsyta	11 596	11 717	11 838	11 958
Årsavgift per kvm bostadsyta	725	712	715	712

## Eget kapital

	Insatser underhållsfond	Yttre Insatser underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 845 000	65 340	-232 470	-198 571
Omföring av fg års resultat			-198 571	198 571
Yttre underhållsfond		33 300	-33 330	
Årets resultat				-128 761
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 845 000</b>	<b>98 640</b>	<b>-464 371</b>	<b>-128 761</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, kronor -593 131, behandlas enligt följande:

Balanserat resultat föregående år	-464 371
Årets resultat	-128 761
<b>Totalt</b>	<b>-593 132</b>

Avsättning till yttre underhållsfond	33 330
Balanseras i ny räkning	-626 462
<b>Totalt</b>	<b>-593 132</b>

## 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	1	838 002	823 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>838 002</b>	<b>823 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-474 700	-427 148
Externa rörelsekostnader		-45 003	-44 618
Personalkostnader		-30 816	-61 636
Avskrivningar		-277 640	-277 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-828 159</b>	<b>-811 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 843</b>	<b>12 093</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-138 604	-210 664
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 604</b>	<b>-210 664</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-128 761</b>	<b>-198 571</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-128 761</b>	<b>-198 571</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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	51 143 572	51 421 212
Summa materiella anläggningstillgångar		51 143 572	51 421 212
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 143 572	51 421 212
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	4	7 092	7 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	21 301	19 125
Summa kortfristiga fordringar		28 393	26 201
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		272 802	248 080
Summa kassa och bank		272 802	248 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		301 195	274 281
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		51 444 767	51 695 493

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 845 000	38 845 000
Yttre underhållsfond		98 670	65 340
Summa bundet eget kapital		38 943 670	38 910 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-464 371	-232 470
Årets resultat		-128 761	-198 571
Summa fritt eget kapital		-593 132	-431 041
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 350 538</b>	<b>38 479 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	8 330 250	12 883 500
Summa långfristiga skulder		8 330 250	12 883 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	4 553 250	134 000
Leverantörsskulder		44 170	39 882
Skatteskulder		12 520	12 520
Övriga skulder	7	12 041	2 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	141 998	143 628
Summa kortfristiga skulder		4 763 979	332 694
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 444 767</b>	<b>51 695 493</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-128 761	-198 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	277 641	277 643
	<u>148 880</u>	<u>79 072</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>148 880</b>	<b>79 072</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60	131 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 904	-115 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>158 724</b>	<b>94 530</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-134 000	-134 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-134 000</b>	<b>-134 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>24 724</b>	<b>-39 470</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>248 078</b>	<b>287 549</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>272 802</b>	<b>248 079</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Definition av nyckeltal

Soliditet, eget justerat kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.



## Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	805 799	791 484
Årsavgifter EI	28 130	25 242
Övrigt	4 073	6 412
<b>Summa</b>	<b>838 002</b>	<b>823 138</b>

## Not 2 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	87 493	69 980
Hiss	8 040	10 084
Ventilation	547	
EI	82 206	84 907
Värme	88 413	52 529
Vatten och avlopp	36 509	32 568
Sophämtning	85 830	93 525
Samfällighetsavgifter	18 250	18 250
Försäkring	7 372	6 955
Fastighetsskatt	6 260	6 260
Triple-Play	47 249	52 090
Hemsida	2 418	
Kostnader vidarefakturerade	4 072	
Övriga driftskostnader	41	
<b>Summa</b>	<b>474 700</b>	<b>427 148</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 231 000	52 231 000
	<u>52 231 000</u>	<u>52 231 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-809 788	-532 145
-Årets avskrivning enligt plan	-277 640	-277 643
	<u>-1 087 428</u>	<u>-809 788</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>51 143 572</b>	<b>51 421 212</b>
Varav byggnader	32 229 413	32 507 053
Varav mark	18 914 159	18 914 159
<b>Summa</b>	<b>51 143 572</b>	<b>51 421 212</b>

### Fastighetsbeteckning Linköping Innovationen 4

Taxeringsvärde byggnader	21 918 000	21 918 000
Taxeringsvärde mark	9 308 000	9 308 000
<b>Summa</b>	<b>31 226 000</b>	<b>31 226 000</b>

### Not 4 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 092	7 076
<b>Summa</b>	<b>7 092</b>	<b>7 076</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	7 741	7 372
Bredband, TV och telefoni	8 127	6 493
Ekonomisk förvaltning	5 433	5 260
<b>Summa</b>	<b>21 301</b>	<b>19 125</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	0,60%	2023-01-30	4 419 250	4 027 000
Handelsbanken	0,55%	2022-01-30	4 419 250	4 428 250
Handelsbanken	2,00%	2023-01-30	3 911 000	4 428 250
<b>Summa</b>			<b>12 749 500</b>	<b>12 883 500</b>

Under 2022 kommer amortering göras med 134 000 kr.

### Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmar tillgodo	11 887	1 721
Momsskuld	154	943
<b>Summa</b>	<b>12 041</b>	<b>2 664</b>

## Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskott från medlemmar	52 873	59 379
Revisionsarvode	19 313	18 750
Upplupen ränta	21 775	35 377
Värme	11 591	-
El	7 809	3 952
Sophämtning	7 943	7 920
Vatten	2 444	-
Samfällighetsavgift	18 250	18 250
<b>Summa</b>	<b>141 998</b>	<b>143 628</b>

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 386 000	13 386 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 386 000</b>	<b>13 386 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Christina Krounis  
Ordförande, Ledamot

---

Hannes Färm  
Ledamot

---

David Johansson  
Ledamot

---

Marko Kjellgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Christian Borg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557467540293

## Dokument

### BRF Etage ÅR 2021

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-04-20 15:15:29 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-04-29 12:38:10 CEST (+0200)

## Initierare

### Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerande parter

### Christian Borg (CB)

[christian.borg@se.ey.com](mailto:christian.borg@se.ey.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF CHRISTIAN BORG"

Signerade 2022-04-29 12:38:10 CEST (+0200)

### David Johansson (DJ)

[David.b.johansson91@gmail.com](mailto:David.b.johansson91@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID JOHANSSON"

Signerade 2022-04-21 09:48:31 CEST (+0200)

### Hannes Färm (HF)

[hannes.farm@gmail.com](mailto:hannes.farm@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNES FÄRM"

Signerade 2022-04-22 14:41:07 CEST (+0200)

### Marko Kjellgren (MK)

[marko@inactive.se](mailto:marko@inactive.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARKO KJELLGREN"

Signerade 2022-04-25 12:12:54 CEST (+0200)

### Christina Krounis (CK)

[christinakrounis@hotmail.com](mailto:christinakrounis@hotmail.com)



# Verifikat

Transaktion 09222115557467540293



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cristina Carolina Krounis Guerrero"  
Signerade 2022-04-22 11:27:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

