

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Brf Storsjöstrand  
Org nr: 7696272470



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11

**Bilaga**  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storsjöstrand får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-22.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 92 % till 90 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.


Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 167 m<sup>2</sup> lokalyta, vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara lokalytor inklusive garageyta.

### Fastighetsuppgifter

På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015 - 2018. Fastigheternas adress är Storsjöstråket 10 - 16 i Östersund.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa sedan 2020-12-01

I försäkringen ingår styrelseförsäkring, miljöansvarsförsäkring, byggherreansvar och olycksfall för boende och besökare i fastighetens allmänna utrymmen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

**Lägenhetsfördelning**

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	17	17	14	2	53

**Dessutom tillkommer:**

Lokaler	Garage
3	1

Total bostadsrättsarea	4 488 m <sup>2</sup>
Lokaler area	167 m <sup>2</sup>
Garagelokaler area	1 251 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 418 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 167 m<sup>2</sup> samt 1 251 m<sup>2</sup> garageyta

Årets taxeringsvärde	97 576 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 576 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 67 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen påbörjade arbetet med att skapa en underhållsplan under 2020. Underhållsplanen kommer användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 179 520 kr (40 kr/m<sup>2</sup>, boa).

**Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser, laddstolpar	67 200

Tidigare utförda underhåll	
Beskrivning	År
Markytor, terrass	2019 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingegerd Lindahl	Ordförande	2022
Görel Hansebo	Ledamot	2022
Sten Viggeborn	Ledamot	2022
Tord Persson	Ledamot	2022
Kenth Bengtsson	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Gran	Suppleant	2022
Kristina Jämting	Suppleant	2023
Ulla Svedinger	Suppleant	2022

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB, Johanna Eriksson	Auktoriserad revisor	2022
Stig Nillbrand	Förtroendevald revisor	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Katarina Eriksson	Valberedning	2022

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har följt händelseutvecklingen noga vad gäller Covid-19 och vidtagit åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgiften.

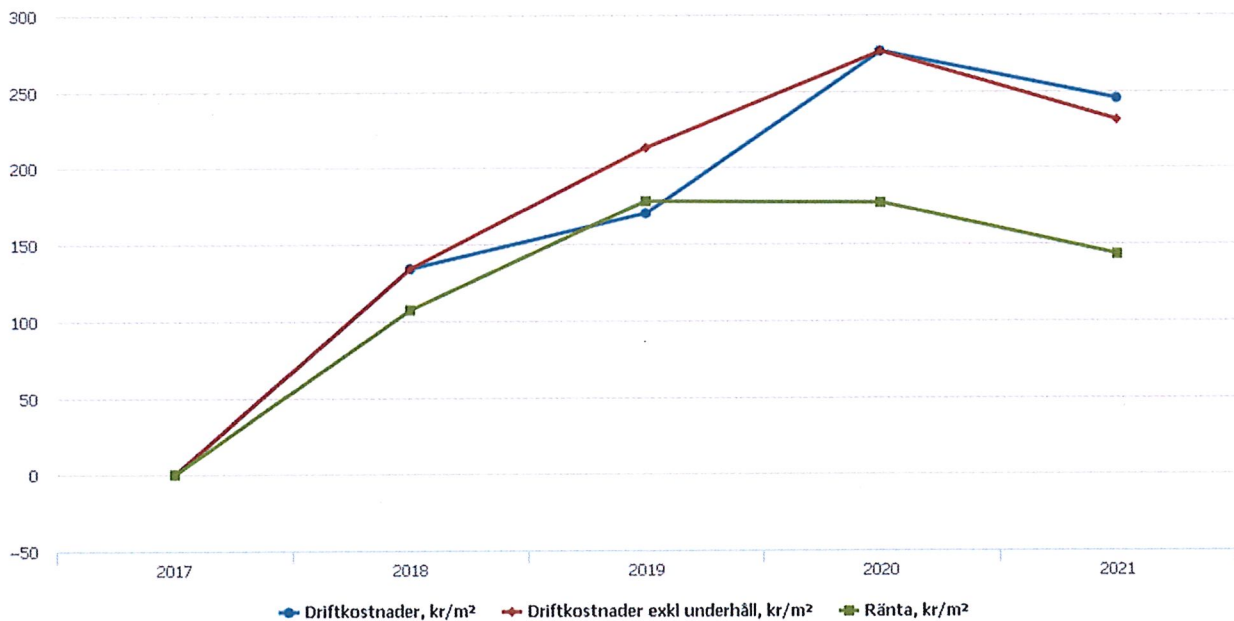
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 53 bostadsrätter upplåtna (föregående år, 53 st.). 


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 606	2 610	2 917	2 476	-
Rörelsens intäkter	3 150	3 476	3 049	2 712	-
Årets resultat	-802	-769	-902	-240	-24
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> (boa)	40	40	40	40	-
Balansomslutning	204 645	206 372	208 079	209 808	152 345
Soliditet %	79	79	78	78	-
Likviditet % inkl. låneomförh. och inkl. amortering 2022	11	5	-	-	-
Likviditet % exkl. låneomförh. och inkl. amortering 2022	90	92	85	86	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> (boa)	554	554	544	499	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> (total area)	193	217	170	134	-
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> (total area)	182	217	168	134	-
Ränta, kr/m <sup>2</sup> (boa)	148	177	184	141	-
Underhållsfond 2021-12-31, kr/m <sup>2</sup> (boa)	143	118	78	40	-
Lån, kr/m <sup>2</sup> (boa)	9 548	9 765	9 957	10 110	23 396



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 137 246	528 546	-1 725 777	-768 858
Disposition enl. årsstämmobeslut			-768 858	768 858
Reservering underhållsfond		179 520	-179 520	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 200	67 200	
Årets resultat				-802 344
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 137 246</b>	<b>640 866</b>	<b>-2 606 955</b>	<b>-802 344</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 494 635
Årets resultat	-802 344
Årets fondavsättning enligt ekonomisk plan	-179 520
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 200
<b>Summa</b>	<b>-3 409 299</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -3 409 299

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. B

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 605 511	2 609 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	544 339	866 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 149 850</b>	<b>3 476 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 782	-1 284 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 198	-316 748
Personalkostnader		-66 500	-75 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 776 389	-1 776 389
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 288 869</b>	<b>-3 452 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-139 020</b>	<b>23 808</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-663 441	-792 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-663 324</b>	<b>-792 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-802 344</b>	<b>-768 858</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-802 344</b>	<b>-768 858</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	203 390 766	205 160 494
Inventarier, verktyg och installationer		18 874	25 535
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>203 409 639</b>	<b>205 186 029</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 409 639</b>	<b>205 186 029</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		114 897	114 666
Övriga fordringar	Not 9	8 237	16 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	146 256	130 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 390</b>	<b>261 206</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	965 686	925 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>965 686</b>	<b>925 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 235 076</b>	<b>1 186 461</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>204 644 716</b>	<b>206 372 489</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		164 137 246	164 137 246
Fond för yttre underhåll		640 866	528 546
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 778 112</b>	<b>164 665 792</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 606 955	-1 725 777
Årets resultat		-802 344	-768 858
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 409 299</b>	<b>-2 494 635</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 368 813</b>	<b>162 171 157</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	31 516 353	21 224 110
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 516 353</b>	<b>21 224 110</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 336 507	22 600 822
Leverantörsskulder		108 671	47 994
Skatteskulder		1 946	4 710
Övriga skulder	Not 13	13 231	17 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	299 195	306 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 759 550</b>	<b>22 977 223</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>204 644 716</b>	<b>206 372 489</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-802 344	-768 858
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 776 389	1 776 389
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>974 046</b>	<b>1 007 531</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 185	22 182
Kortfristiga skulder exkl. lån & amort. (ökning +, minskning -)	46 642	-77 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 012 503</b>	<b>952 537</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-972 072	-860 445
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-972 072</b>	<b>-860 445</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 431</b>	<b>92 092</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>925 255</b>	<b>833 163</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>965 686</b>	<b>925 255</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år inklusive den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Nyckeltal för tiden innan verksamhetsåret 2020 har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 488 416	2 488 416
Hyrer, lokaler	109 128	113 336
Debiterad fastighetsskatt	7 967	7 964
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 605 511</b>	<b>2 609 716</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 564	126 564
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 075	14 330
Fakturerade kostnader, inkasso	0	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Övr. rörelseintäkter, garagehyra, andrahandsuthyrning ersättn. besiktning	404 701	458 796
Försäkringsersättningar avser vattenskada	0	265 594
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>544 339</b>	<b>866 719</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Underhåll	-67 200	0
Reparationer	-61 538	-308 385
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 760	-51 760
Försäkringspremier	-68 598	-55 823
Kabel- och digital-TV	-128 379	-128 387
Obligatoriska besiktningar	-21 320	-108 841
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 201	-15 743
Snö- och halkbekämpning	-21 957	-9 901
Förbrukningsinventarier	-2 546	-2 743
Vatten	-99 618	-85 020
Fastighetsel	-108 963	-103 616
Uppvärmning	-367 434	-294 196
Sophantering och återvinning	-125 166	-107 253
Förvaltningsarvode drift, städ mm	-15 101	-12 582
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 141 782</b>	<b>-1 284 250</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-251 734	-250 644
Arvode, yrkesrevisorer	-14 231	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 627	-26 337
Inkasso	-367	-1 710
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 662	-14 410
Kontorsmateriel	-1 545	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 852
Konsultarvoden	-14 875	0
Bankkostnader	-4 158	-920
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-304 198</b>	<b>-316 748</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 769 728	-1 769 728
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 661	-6 661
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 776 389</b>	<b>-1 776 389</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-663 421	-792 701
Övriga räntekostnader	-20	-275
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-663 441</b>	<b>-792 976</b>

**Not 8 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	176 972 811	176 972 811
Mark	33 054 435	33 054 435
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>210 027 246</b>	<b>210 027 246</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-4 866 752	-3 097 025
	<b>-4 866 752</b>	<b>-3 097 025</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 769 728	-1 769 728
	<b>-1 769 728</b>	<b>-1 769 728</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-6 636 480</b>	<b>-4 866 752</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>203 390 766</b>	<b>205 160 493</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	170 336 330	172 106 058
Mark	33 054 435	33 054 435

**Taxeringsvärden**

Bostäder	92 400 000	92 400 000
Lokaler	5 176 000	5 176 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>97 576 000</b>	<b>97 576 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>82 881 000</i>	<i>82 881 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 695 000</i>	<i>14 695 000</i>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 237	16 168
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 237</b>	<b>16 168</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 600	62 543
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 802	61 879
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 675	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 180	5 950
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>146 256</b>	<b>130 372</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	965 686	925 255
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>965 686</b>	<b>925 255</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	42 852 860	43 824 932
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-953 904	-917 808
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 382 603	-21 683 014
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 516 353</b>	<b>21 224 110</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2021-03-25	10 841 507,00	-10 841 507,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,97%	2021-03-28	11 300 411,00	-11 300 411,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,97%	2022-03-25	10 841 507,00	0,00	229 452,00	10 612 055,00
SWEDBANK	2,17%	2023-03-24	10 841 507,00	0,00	229 452,00	10 612 055,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-03-30	0,00	10 841 507,00	27 132,00	10 814 375,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2025-03-30	0,00	11 300 411,00	486 036,00	10 814 375,00
<b>Summa</b>			<b>43 824 932,00</b>	<b>0,00</b>	<b>972 072,00</b>	<b>42 852 860,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån\*\* om 10 612 055 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har som avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.*

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skuld för moms	13 231	17 533
Clearing	0	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 231</b>	<b>17 593</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	3 661	6 296
Upplupna elkostnader	12 415	9 016
Upplupna värmekostnader	44 493	33 127
Upplupna kostnader för renhållning	6 105	4 509
Upplupna revisionsarvoden	0	3 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 190	425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 331	249 113
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>299 195</b>	<b>306 104</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	45 890 000	45 890 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

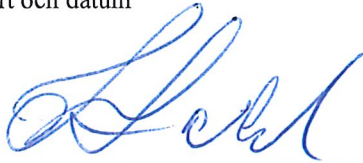
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. P



Styrelsens underskrifter

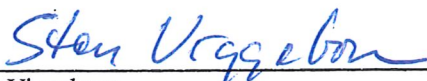
Ostersund 220503  
Ort och datum



Ingegerd Lindahl



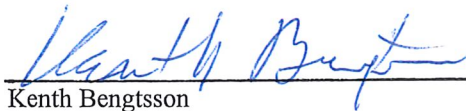
Görel Hånsebo



Sten Viggeborn

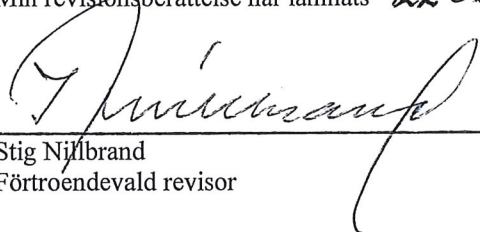


Tord Persson



Kenth Bengtsson

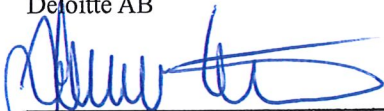
Min revisionsberättelse har lämnats **220503**



Stig Nilbrand  
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats **2022-05-05**

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Styrelsens ord

År 2021 har präglats av den globala covid-19 pandemin, och som medförde en rad restriktioner. Första halvåret -21 fick styrelsens möten genomföras digitalt och årets föreningsstämma genomfördes med poströstning enligt särskilda instruktioner och beslut från regeringen. Dialogen mellan föreningen och Genova kring färdigställande av innergård och cafélokal har pågått under året och pågår fortfarande. Under året installerades 6 laddboxar för elbilar alt hybridbilar i garaget.

### Kommentar till ekonomin

Läser man resultaträkningen ser man att intäkterna för 2021 har varit drygt 300 000 kr mindre än förra året. Det beror i första hand på att ersättningen för en vattenskada förra året bokfördes som en intäkt. Motsvarande kostnad fanns då på kostnadsdelen. Årets rörelsekostnader är följaktligen mindre än förra året. Vi har ju inte haft någon dyr skada. Den dyraste reparationen detta år var garageporten, som slutligen slutade fungera. Den skadan uppstod någon gång under 2018, och förmodligen var det någon som råkade köra på porten. Skulle detta inträffa någon gång i framtiden är det mest fördelaktigt att utnyttja bilens försäkring. Fjärrvärmens har under 2021 blivit ca 70 000 kr dyrare än under 2020. I gengäld har våra räntekostnader minskat med ca 130 000 kronor, och det beror på att vi omsatte två lån till väldigt fördelaktiga räntor. Sammantaget är årets resultat ca 35 000 kr sämre än förra året.

Nu är ju inte resultatet det viktigaste i en bostadsrättsförening, utan man ser mera till kassaflödet. Kassaflödet får man lite grovt uttryckt genom att korrigera resultatet med att dra bort avskrivningar och lägga till amorteringar och årets kassaflöde är 40 431 kr. En avskrivning är en kostnad men innebär ingen utgift eller utbetalning av pengar, medan en amortering är ingen kostnad men är en utbetalning. Under året har vi amorterat ca 970 000 kr på våra lån, vilket är ca 112 000 kronor mer än förra året.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand, Org.nr 769627-2470

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Storsjöstrand, Org.nr 769627-2470 för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

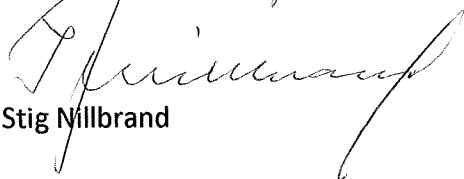
Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 26 april 2022



Stig Nillbrand

Av föreningsstämman förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storsjöstrand  
organisationsnummer 769627-2470

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storsjöstrand för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

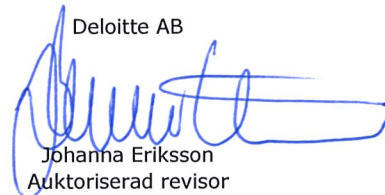
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2022-05-05

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor

---

# Brf Storsjöstrand

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Storsjöstrand i samarbete med  
Riksbyggen*

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.  
Spara därför alltid årsredovisningen.