# Signerat dokument

## Signera årsredovisning - Botema

**Signerad text:**

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 171-202205131054-233428.pdf
Storlek: 181121 byte
Hashvärde SHA256:
33efbd63ac390db617dd696c28ef7265baf11fe09a1e0f29d7a6433f5a197c1c

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*
*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

## Signerat av 5:

Bill Olof Heiding
Signerat med BankID 2022-05-13 11:12 Ref: 3649f443-b953-4590-96cf-4aff0cdbb47b

BIRGITTA FRIEDMAN
Signerat med BankID 2022-05-13 12:26 Ref: 015335d6-517e-4a06-992d-5c9fe3780d86

KENNETH LINDBERG
Signerat med BankID 2022-05-13 12:51 Ref: 414d1cc7-21df-457d-be0b-821a106519f6

Inga Christina Lettström
Signerat med BankID 2022-05-13 12:55 Ref: be2f4f84-f4bd-4bfd-91ed-bc9cbbc12abe

MATS EKMAN
Signerat med BankID 2022-05-16 15:32 Ref: ca1123bd-545b-4989-a263-4dcf62f8c521

BOH, BF, KL, ICL, ME — Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Årsredovisning

**för**

# BRF Ädelgranen

716416-7558

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |


BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

Styrelsen för BRF Ädelgranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# 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 samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

### *Fakta om vår fastighet*

Föreningen äger fastigheten Granen 14 i hörnet Valhallavägen 92 och Floragatan 21 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 2 st lokaler samt 9 st förrådslokaler.

### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten byggdes 1886-87 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och vind. Fastighetens totalyta är 3 498 kvm, varav 2 780 kvm utgör bostadsrättsyta varav 60 kvm utgör lokalyta som bostadsrätt, 361 kvm utgör hyresrättsyta och 357 kvm lokalyta som hyresrätt.

### *Förvaltning*

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB
- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

***Övriga avtal***
- Teknikförvaltning Stockholm AB, till 31 december 2020
- Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, Nabo från 1/1-2021 (tecknat december 2020)
- Hiss service,Kiwa
- Nödtelefon hiss, Telia
- Städning, Svensk Kvalitetsstädning
- WiFi uttag, Bredbandsbolaget
- TV uttag, Tele 2
- Takvärme och snöskottning, A.W. Jonaesons Bleck- och plåtslageri AB.
- Porttelefon, G-TRE
- OVK, Rödjemyr konsult AB
- Trädgårdsskötsel, Thomlis AB

Brf Ädelgranen är medlem i föreningen Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st varav 14 bostäder och 1 lokal. Antal medlemmar vid årets ingång var 25 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 24 st.

***Lägenhetsförsäljning***
Två lägenheter har överlåtits under 2021. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

***Styrelsen***
Under 2021 har två olika styrelser varit verksamma.

| Namn | Post | Övrigt |
|---|---|---|
| Bill Heiding | Ledamot | Ordförande |
| Bibbi Friedman | Ledamot | Trädgård och Fastighet |
| Christina Lettström | Ledamot | Kassör |

Vid årstämma 3 juni 2021, valdes nedan styrelse

| Namn | Post | Övrigt |
|---|---|---|
| Bill Heiding | Ledamot | Ordförande |
| Bibbi Friedman | Ledamot | Trädgård och Fastighet |
| Christina Lettström | Ledamot | Kassör |
| Kenneth Lindberg | Ledamot | Fastighetsfrågor |

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
Styrelsen har under 2021 avhållit 9 protokollförda sammanträden och utöver detta även kontakt på telefon och e-post.

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

***Revisor***
Matz Ekman Auktoriserad revisor

***Valberedning***
Valberedningen har bestått av Jan Friedman och Birgitta Engqvist.

***Stämmor***
Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 juni 2021.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Renovering av fönster utförd, samtliga träfönster, fönsterdörrar har målats och renoverats.
-Belysning källartrappor utbytt till Led belysning
- Brandsyn och besiktning av Stockholms brandförsvar gällande kulturfastigheter
- Säkerhetsuppdatering tak mcd takstegar
- Trädgårdsplantering mot Floragatan utökad mcd ytterligare växter
- Grind installerad entré Floragatan
- Entré och trapphus Floragatan & Valhallavägen renoverings målade av Dekormålare
- Takbalustrad, ansökt till Länsstyrelsen om att skjuta fram renovering och beviljat bidrag

## *Föreningens ekonomi*

*Årets resultat*
Årets resultat visar ett underskott om 364 451 kronor efter avskrivningar.

*Årsavgifter*
Årsavgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under 2021.

*Lån*
Föreningen har sedan tidigare 4 stycken lån om 12 000 000 kr. Samtliga lån är tagna i Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

*Skatter och avgifter*
Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 459 kr per lägenhet.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening (Org.nr 716416-7558).

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 350 | 1 348 | 1 334 | 1 316 |
| Resultat efter finansiella poster | -364 | -337 | -316 | -480 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 84 | 88 |
| Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr) | 264 | 264 | 264 | 264 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 4 316 | 4 412 | 2 518 | 2 518 |

Nettoomsättning
Årsavgifter och hyresintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

| | **Belopp vid årets ingång** | **Disp av föreg års resultat** | **Förändring under året** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Medlemsinsatser | 44 550 000 | | | **44 550 000** |
| Nedsättning insatser | -9 091 466 | | | **-9 091 466** |
| Upplåtelseavgift | 14 623 250 | | | **14 623 250** |
| Fond för yttre underhåll | 3 015 822 | | 389 118 | **3 404 940** |
| Balanserat resultat | -7 102 117 | -336 667 | -389 118 | **-7 827 902** |
| Årets resultat | -336 667 | 336 667 | -364 451 | **-364 451** |
| **Totalt** | **45 658 822** | **0** | **-364 451** | **45 294 371** |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -7 827 902 |
| årets förlust | -364 451 |
| | **-8 192 353** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna | 389 118 |
| i ny räkning överföres | -8 581 471 |
| | **-8 192 353** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 350 580 | 1 348 324 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 53 870 | 38 779 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 404 450** | **1 387 103** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -373 765 | -550 468 |
| Driftskostnader | 4 | -857 109 | -750 912 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -113 033 | -81 372 |
| Personalkostnader | | -32 855 | 0 |
| Avskrivningar | 6 | -314 446 | -243 002 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 691 208** | **-1 625 753** |
| **Rörelseresultat** | | **-286 758** | **-238 650** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 87 | 87 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -77 780 | -98 104 |
| **Summa finansiella poster** | | **-77 693** | **-98 017** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-364 451** | **-336 667** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-364 451** | **-336 667** |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 55 276 308 | 55 002 456 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 1 603 741 | 456 706 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **56 880 049** | **55 459 162** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **56 880 049** | **55 459 162** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 184 776 | 15 003 |
| Övriga fordringar | | 32 198 | 28 885 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 99 478 | 74 428 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **316 452** | **118 316** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 1 117 338 | 2 685 536 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 117 338** | **2 685 536** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 433 790** | **2 803 852** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **58 313 839** | **58 263 015** |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 50 081 784 | 50 081 784 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 404 940 | 3 015 822 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **53 486 724** | **53 097 606** |
| ***Ansamlad förlust*** | | | |
| Balanserat resultat | | -7 827 902 | -7 102 117 |
| Årets resultat | | -364 451 | -336 667 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-8 192 353** | **-7 438 784** |
| **Summa eget kapital** | | **45 294 371** | **45 658 822** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Hyresdepositioner | | 97 600 | 97 600 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **97 600** | **97 600** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 390 264 | 168 007 |
| Skatteskulder | | 4 196 | 8 499 |
| Övriga skulder | | 5 646 | 9 790 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 521 762 | 320 297 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **12 921 868** | **12 506 592** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **58 313 839** | **58 263 015** |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Noter

## Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumelerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.
***Materiella anläggningstillgångar:***

| *Benäning* | *Total avskrivningsperiod (år)* | *Kvarstående avskrivningsperiod* |
|---|---|---|
| Stomme och grund | 100 | 74 |
| Värme, Sanitet (VS) | 20 | 11 |
| Fasad | 30 | 27 |
| Trädgårdsprojekt | 25 | 24 |
| Balkonger | 40 | 39 |
| Takstegar | 40 | 39 |
| Takvärmeanläggning | 10 | 9 |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

| | | |
|---|---|---|
| Rökkanaler | 25 | 24 |
| Skorsten | 25 | 24 |

## Not 1 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 735 711 | 735 712 |
| Hyresintäkter bostäder | 389 612 | 384 564 |
| Hyresintäkter lokaler ej moms | 56 004 | 55 048 |
| Hyresintäkter lokal med moms | 169 255 | 173 000 |
| Öres- och kronutjämning | -2 | 0 |
| | **1 350 580** | **1 348 324** |

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Utdelning Brandkontoret | 22 000 | 21 000 |
| Fastighetsskatt med moms | 15 838 | 15 838 |
| Övr ersättningar och intäkter | 13 000 | 0 |
| Överlåtelse/pant.avgifter | 2 132 | 1 041 |
| Tillägg sopor | 900 | 900 |
| | **53 870** | **38 779** |

## Not 3 Fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Övr reparationer & underhåll | -204 366 | -370 220 |
| Mark & Trädgård | -35 916 | -32 744 |
| Fastighetsskatt | -50 404 | -49 924 |
| Obl OVK, hissbesiktning | 0 | -24 302 |
| Övriga fastighetskostnader | -10 594 | -12 937 |
| Fastighetsskötsel | -53 162 | -51 810 |
| Hissar | -19 323 | -8 531 |
| | **-373 765** | **-550 468** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Städning | -64 450 | -70 972 |
| Fastighetsförsäkring | -55 894 | -54 844 |
| El | -88 311 | -65 979 |
| Kabel-TV | -27 969 | -27 860 |
| Bredband | -36 104 | -35 259 |
| Värme | -430 428 | -377 276 |
| Porttelefoni | -6 869 | -6 182 |
| Snöröjning | -36 387 | -11 625 |
| Vatten | -56 902 | -52 394 |
| Sophämtning | -18 752 | -15 724 |
| Källsortering | -34 974 | -32 797 |
| Hyresrätt | -69 | 0 |
| | **-857 109** | **-750 912** |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

## Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Fastighetsförvaltning | -42 810 | -42 410 |
| Möteskostnader | 0 | -1 030 |
| Rådgivning | -15 095 | 0 |
| Bankkostnader | -2 642 | -524 |
| Föreningsavgift | -4 380 | -4 290 |
| Ersättningar till revisor inkl konsultationer | -45 556 | -23 438 |
| Advokatkostnader | -2 550 | -9 680 |
| | **-113 033** | **-81 372** |

## Not 6 Avskrivningar

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Byggnad | -114 525 | -114 525 |
| Ombyggnad | -65 885 | -18 247 |
| Avsk balkong | -58 123 | -58 123 |
| Avsk. Trädgårdsprojektet | -26 225 | -22 941 |
| Avsk. Takstegar | -4 128 | -4 128 |
| Avsk. Takvärmeanläggning | -25 038 | -25 038 |
| Ack avskrivn skorten | -4 832 | 0 |
| Ack avskrivn rökkanaler | -15 690 | 0 |
| | **-314 446** | **-243 002** |

## Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark** | | |
| Vid årets början | 58 165 209 | 53 422 141 |
| Nyanskaffningar | 196 048 | 2 418 141 |
| Omklassifiering | 392 250 | 2 324 927 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **58 753 507** | **58 165 209** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | -3 162 753 | -2 919 751 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -314 446 | -243 002 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-3 477 199** | **-3 162 753** |
| | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **55 276 308** | **55 002 456** |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Byggnad | 44 569 000 | 44 569 000 |
| Mark | 85 137 000 | 85 137 000 |
| | **129 706 000** | **129 706 000** |
| | | |
| **Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark** | | |
| Bostäder | 127 000 000 | 127 000 000 |
| Lokaler | 2 706 000 | 2 706 000 |
| | **129 706 000** | **129 706 000** |
| | | |
| I planenligt restvärde ingår mark med | 41 397 000 | 41 397 000 |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Årets aktiveringar** | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 456 706 | 2 717 177 |
| Nyanskaffningar | 1 572 158 | 64 456 |
| Omklassificering | -392 250 | -2 324 927 |
| Ersättning länstyrelsen | -32 873 | |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **1 603 741** | **456 706** |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank Hypotek AB | 0,587 | 3 mån rörligt | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,587 | 3 mån rörligt | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,587 | 3 mån rörligt | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Swedbank Hypotek AB | 0,587 | 3 mån rörligt | 2 500 000 | 2 500 000 |
| | | | **12 000 000** | **12 000 000** |
| Kortfristig skuld | | | 12 000 000 | 12 000 000 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 12 000 000 kr.

## Not 10 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 12 000 000 | 12 000 000 |
| | **12 000 000** | **12 000 000** |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735

# Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Bill Heiding
Ordförande

Bibbi Friedman
Ledamot

Christina Lettström
Ledamot

Kenneth Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

BOH, BF, KL, ICL, ME – Powered by TellusTalk: ID 1428046735