



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
S:t Eriks Torn



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Henry Wikström	Ordförande
Jan Aas	Ledamot
Gaël Chosson Almqvist	Ledamot
Gun Löfgren Cederberg	Ledamot
Daniel Pettersson	Ledamot
Fredrik Ståhl	Ledamot
Cristina Bergner	Suppleant
David Blank	Suppleant
Josef Hagsten	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Maria Cederroth	Ordinarie Intern	
Ann-Charlotte Bengtsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Hans Cederberg
Olof Nyren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

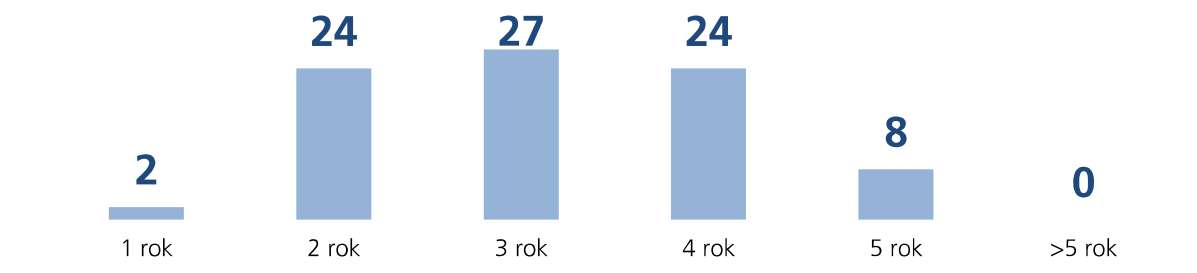
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 070 m², varav 9 070 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

2 st. En i vardera huset
Gym och möteslokal
2 st takterasser, en på vardera tornet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvättmaskin	2021	Fortsätter under 2022
Slipning och behandling av portar	2021	
Underhåll av hissar	2021	
Stamspolning av avlopp	2021	
OVK, injustering och rensning av ventilation	2020	
Översyn av fasad och plåtar	2020	Slutförd 2019
Utbyte av tvättmaskin	2020	
Justering av stenläggning och montering av stensockel	2020	
Grusning och lagning av potthål	2018	
Larm och låsanordning	2018 - 2019	
Hiss styr & reglering	2018 - 2020	Påbörjad 2018 och fortsätter 2021
Renovering fasad och sockel, förbättrad vattenavrinning	2017	
Fiber installerat i alla lägenheter	2016	Avtal digital TV Sappa
Stamspolning	2016	
Fönstermålning	2016	Målning av alla fönster och fönsterdörrar enligt UH-plan
Torkskåp	2015	
Belysning gård	2015	Utbytt
Nytt låssystem Tornrummen	2015	
Radonmätning	2014	Påbörjat 2014, avslutat 2015
Rengöring/kontroll ventilation	2014	
Målning av smidesrücken/plåtmålning rännalar	2014	OVK enl. lag vart 6:e år
Värmeväxlare	2014	
Rökluckor	2014	Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Kontroll/lagning rökluckor	2013	
Slipning och lackning av ekportar, fönsterpartier och karmar i ek	2013	Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Utvändig målning av tornens krön	2013	
Lagning av fogar i altaner/balkonger	2013	Vart 10:e år enl lag
Ombygg. av duschrum i Drottningens torn	2013	
Grusning och lagning av potthål	2013	Vattenskada
		Motion 2013 om ljust grus när marken slutat sjunka.
Planerat underhåll	År	
Underhåll av takfönster	2022	
Hiss styr & reglage mm	2022	
Översyn av värmesystem	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Grundserviceavtal Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Städning entreprenad	Cleanday i Sverige AB
Serviceavtal hiss	S:t Eriks Hiss AB
Bredband och TV	Sappa AB

Föreningens ekonomi

Frivilligt kapitaltillskott och dubbla andelstal

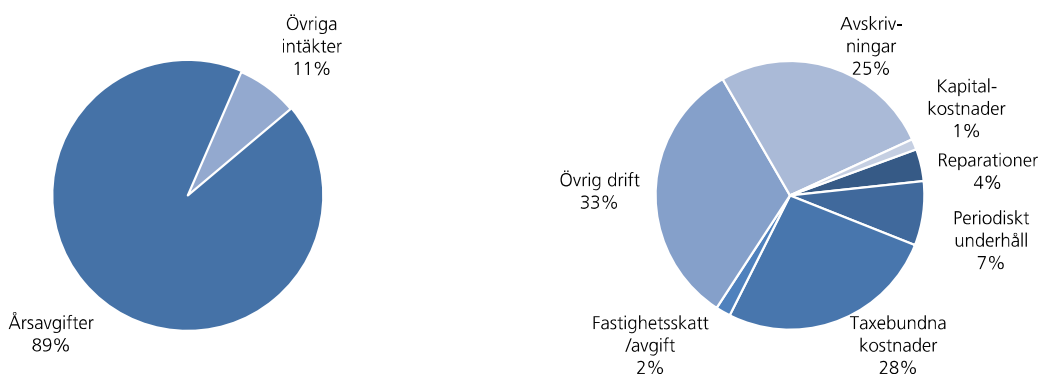
Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta.

Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm. Se bilagan Kapitaltillskott och dubbla andelstal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 654 693	2 094 136
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 640 260	5 351 897
Finansiella intäkter	281	105
Ökning av kortfristiga skulder	38 232	0
	5 678 773	5 352 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 395 272	4 649 598
Finansiella kostnader	86 544	92 595
Ökning av kortfristiga fordringar	12 398	24 670
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 582
	5 494 215	4 791 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 839 251	2 654 693
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	184 559	560 557

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal för fastighetsservice har ingåtts med Åkerlunds fastighetsservice AB.

Det gamla avtalet för leverans av bredband med Stockholms Stadsnät har sagts upp. Ny leverantör är Sappa AB, som också levererar TV med utökat utbud. Det nya avtalet är på fem år och kostnaden är i princip densamma som det tidigare avtalet.

Renovering av hiss har påbörjats i uppgång 19. Utbyte av linor kommer att ske och en uppgradering av hissen till nu gällande lagkrav.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	552	550	524
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 463	1 463	1 463	1 463
Elkostnad/m ² totalyta	79	22	66	59
Värmekostnad/m ² totalyta	118	104	108	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	10	15	15
Soliditet (%)	92	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 713	-1 262	-1 172	-1 635
Nettoomsättning (tkr)	5 609	5 352	5 648	5 278

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 070 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 960 000	0	0	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitaltillskott	55 737 931	0	0	55 737 931
Fond för yttre underhåll	8 794 079	888 000	-558 064	8 464 143
S:a bundet eget kapital	183 008 054	888 000	-558 064	182 678 118
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-20 241 495	-888 000	-703 868	-18 649 627
Årets resultat	-1 713 015	-1 713 015	1 261 932	-1 261 932
S:a ansamlad förlust	-21 954 510	-2 601 015	558 064	-19 911 559
S:a eget kapital	161 053 543	-1 713 015	0	162 766 559

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 713 015
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 353 495
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-888 000
summa balanserat resultat	-21 954 510

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

541 807
-21 412 703

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 608 893	5 351 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 367	300
Summa rörelseintäkter		5 640 260	5 351 897

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 032 451	-4 243 267
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 739	-313 674
Personalkostnader	Not 6	-91 083	-92 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 871 740	-1 871 740
Summa rörelsekostnader		-7 267 013	-6 521 338

RÖRELSERESULTAT

-1 626 753 **-1 169 441**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	281	105
Räntekostnader och liknande resultatposter	-86 544	-92 595
Summa finansiella poster	-86 263	-92 490

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 713 015 **-1 261 932**

ÅRETS RESULTAT

-1 713 015 **-1 261 932**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	172 540 845	174 412 585
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		172 540 845	174 412 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 544 345	174 416 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	819
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 879 907	2 731 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	220 012	170 215
Summa kortfristiga fordringar		3 099 920	2 902 963
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17	17
Summa kassa och bank		17	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 099 937	2 902 980
SUMMA TILLGÅNGAR		175 664 281	177 319 065

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 476 044	118 476 044
Kapitaltillskott		55 737 931	55 737 931
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 794 079	8 464 143
Summa bundet eget kapital		183 008 054	182 678 118
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 241 495	-18 649 627
Årets resultat		-1 713 015	-1 261 932
Summa ansamlad förlust		-21 954 510	-19 911 559
SUMMA EGET KAPITAL		161 053 543	162 766 559
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	12 272 408
Summa långfristiga skulder		0	12 272 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 272 408	1 000 000
Leverantörsskulder		111 858	392 920
Skatteskulder		11 364	9 793
Övriga skulder		51 679	33 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 143 429	844 196
Summa kortfristiga skulder		14 590 738	2 280 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 644 281	177 319 065

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Entréutsmyckning	120 år	120 år
Belysning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Låssystem	20 år	20 år
Brandlarm	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 942 051	4 942 051
Årsavgifter - Kapital	79 363	62 333
Hyrer förråd	404	404
Bredbandsintäkter	140 760	140 760
Elintäkter	446 265	205 991
Öresutjämning	51	58
	5 608 893	5 351 597

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	27 125	0
	Övriga intäkter	4 242	300
		31 367	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 125	113 833
	Fastighetsskötsel beställning	27 907	74 839
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	84 938	49 974
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 500	51 114
	Snöröjning/sandning	101 538	34 749
	Städning entreprenad	139 937	111 940
	Städning enligt beställning	7 132	57 375
	Hissbesiktning	13 300	0
	Gård	2 323	0
	Serviceavtal	19 173	81 384
	Förbrukningsmateriel	14 756	7 664
	Teleport/hissanläggning	0	10 000
	Brandskydd	12 156	15 283
		617 785	608 155
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	875	0
	Brf Lägenheter	7 563	0
	Lokaler	3 531	0
	Tvättstuga	34 870	11 838
	Källare	0	1 594
	Entré/trapphus	0	3 306
	Lås	15 011	5 991
	VVS	35 163	10 656
	Värmeanläggning/undercentral	9 735	11 880
	Ventilation	0	13 701
	Elinstallationer	5 100	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 911	23 075
	Hiss	82 203	41 510
	Tak	13 549	5 763
	Fasad	0	9 032
	Fönster	15 255	12 388
	Vattenskada	42 482	3 188
		274 248	153 922
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	239 063	109 375
	Hyreslägenheter	0	28 625
	Tvättstuga	36 063	90 938
	VVS	119 625	0
	Ventilation	0	89 188
	Hiss	97 500	0
	Tak	28 125	0
	Balkonger/altaner	21 431	0
	Mark/gård/utemiljö	0	239 938
		541 807	558 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER Forts.	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	El	714 902	200 420
	Värme	1 070 280	940 304
	Vatten	140 116	131 359
	Sophämtning/renhållning	133 288	117 095
	Grovsopor	0	8 573
		2 058 586	1 397 750
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 204	109 444
	Tomträttsavgäld	1 150 400	1 150 400
	Kabel-TV	82 443	66 895
	Bredband	57 963	77 173
		1 416 010	1 403 912
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 015	121 465
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 032 451	4 243 267

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	2 144
	Tele- och datakommunikation	372	9 684
	Inkassering avgift/hyra	0	3 150
	Revisionsarvode extern revisor	35 745	35 938
	Föreningskostnader	2 036	1 438
	Styrelseomkostnader	215	0
	Fritids- och trivselkostnader	199	0
	Förvaltningsarvode	123 296	87 684
	Administration	4 377	1 630
	Korttidsinventarier	0	2 689
	Konsultarvode	90 884	156 422
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 260
		271 739	313 674

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 732	74 391
	Sociala kostnader	16 351	18 266
		91 083	92 657

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 768 020	1 768 020
	Förbättringar	96 283	96 283
	Markinventarier	7 437	7 437
		1 871 740	1 871 740

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 196 851	200 196 851
	Utgående anskaffningsvärde	200 196 851	200 196 851
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 784 266	-23 912 526
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 871 740	-1 871 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-27 656 006	-25 784 266
	Planenligt restvärde vid årets slut	172 540 845	174 412 585
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark	249 000 000	249 000 000
		417 000 000	417 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	417 000 000	417 000 000
		417 000 000	417 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 311	154 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 311	-154 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 311	-154 311
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	38 704	38 704
	Momsavräkning	0	38 549
	Klientmedel hos SBC	1 789 023	2 654 676
	Fordringar kreditfakturer	1 969	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 879 907	2 731 929

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Elintäkter	220 012	170 215
		220 012	170 215

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	8 464 143	7 816 250
	Reservering enligt stadgar	888 000	888 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-558 064	-240 107
	Vid årets slut	8 794 079	8 464 143

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	1 000 000	1 000 000	2022-02-03
Handelsbanken	0,640 %	12 272 408	12 272 408	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		13 272 408	13 272 408	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 272 408	-1 000 000	
		0	12 272 408	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 272 408 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	82 760 000	82 760 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	310 126	159 742
Värme	159 090	0
Arvoden	68 250	68 250
Sociala avgifter	41 371	41 370
Ränta	7 812	7 878
Avgifter och hyror	556 780	566 956
	1 143 429	844 196

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Henry Wikström
Ordförande

Jan Aas
Ledamot

Gaël Chosson Almqvist
Ledamot

Gun Löfgren Cederberg
Ledamot

Daniel Pettersson
Ledamot

Fredrik Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Maria Cederroth
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn
Org.nr. 716406-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2021.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2021 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, vidtagna 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Maria Cederroth

Intern revisor

Särredovisning drift och kapital

	Budget 2022	Utfall 2021	Utfall 2020	Utfall 2019
DRIFT				
Driftintäkter				
Årsavgifter drift	4 942 000	4 942 051	4 942 051	4 860 604
Hyror	0	404	404	404
Övriga intäkter	573 000	398 430	347 109	656 597
Summa driftintäkter	5 515 000	5 340 885	5 289 564	5 517 605
Driftkostnader				
Fastighetskostnader	513 000	617 785	608 155	437 347
Reparationer	300 000	274 248	153 922	325 887
Periodiskt underhåll	1 000 000	541 807	558 064	240 108
Taxebundna kostnader	1 992 000	1 862 272	1 397 750	1 775 259
Övriga driftkostnader	1 432 000	1 416 010	1 403 912	1 413 326
Fastighetsskatt	118 000	124 015	121 465	117 045
Övr förvaltn- och rörelsekostn	309 000	271 739	313 674	425 187
Avskrivningar	1 874 000	1 871 740	1 871 740	1 863 398
Personalkostnader	97 000	-18 538	92 657	89 997
Ränteintäkter	0	-281	-105	-175
Räntekostnader drift	0	0	11	0
Summa driftkostnader	7 635 000	6 960 797	6 521 245	6 687 379
RÖRELSERESULTAT DRIFT	-2 120 000	-1 619 912	-1 231 681	-1 169 774
LÅN				
Låneintäkter				
Årsavgifter lån	79 000	79 363	62 333	129 984
Övriga intäkter lån	0	0	0	0
Summa låneintäkter	79 000	79 363	62 333	129 984
Lånekostnader				
Övriga kostnader lån	0	0	0	0
Räntekostnader	95 000	86 544	92 584	132 642
Summa lånekostnader	95 000	86 544	92 584	132 642
RÖRELSERESULTAT LÅN	-16 000	-7 181	-30 251	-2 658
TOTALT RÖRELSERESULTAT	-2 136 000	-1 627 093	-1 261 932	-1 172 432
AMORTERINGSUTRYMME				
IB amorteringsutrymme	-37 958	-30 777	-526	2 132
Årets amorteringsutrymme	0	-7 181	-30 251	-2 658
Årets amortering	0	0	0	0
Sparat amorteringsutrymme	0	-37 958	-30 777	-526

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se