
ÅRSREDOVISNING

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sid 6	RESULTATRÄKNINGAR
Sid 7	BALANSRÄKNINGAR
Sid 9	KASSAFLÖDESANALYSER
Sid 10	REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 21:a verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 82 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt samt 4 st lokaler.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

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.

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Berglund	ledamot	ordförande
Mats Söderhäll	ledamot	vice ordförande
Lars Johansson	ledamot	
Jonas Alvunger	ledamot	
Marielle Forsberg	ledamot	
Astrid Hultström	ledamot	

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2021.

Revisorer har varit Mariette Arfsvik, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Kjell Svedman	ordförande/sammankallande
Ylva Engström	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021 för verksamhetsåret 2020.

Överlåtna bostadsrätter

Under 2021 har följande bostadsrätter överlåtits:

1. Lgh 12/1206
2. Lgh 45/1704
3. Lgh 42/1701
4. Lgh 51/1203
5. Lgh 1/1001
6. Lgh 71/1505

Antalet röstberättigade medlemmar i föreningen var vid årets slut 82 st, totalt 83 lägenheter.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt därutöver löpande uppföljningar under hela året.

Under 2021 har följande underhåll skett:

Fönsterbyte i hela fastigheten.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, för lägenheter och förskolor.

Ny utomhusbelysning kring huvudentréer och på fasaden mot gatan.

Ny digital bokningstavla i tvättstugan.

Slutbesiktning av nya hissar.

Rensning av träd och växter runt husen.

Montering av fallskydd och lås på brandluckor på gården ovanför parkeringsgaraget.

Övriga genomförda aktiviteter under året

Informationsmöte för medlemmar om fönsterbytet den 30 mars 2021.

Upphandling ekonomisk förvaltning. Nytt avtal tecknat med Nabo som gäller från 1 januari 2022.

Upphandling bredband. Nytt avtal tecknat med Bahnhof som gäller från 28 februari 2022.

Övrig verksamhet:

Stugan4.se och föreningens slutna Facebook-grupp har använts flitigt under året för att hålla medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen.

Ekonomi

Någon justering av årsavgiften har inte skett under 2021.

Handkassan har avvecklats, och föreningen hanterar därmed inte längre kontanter. Antalet bankkonton som används har minskats.

Bidrag från Länsstyrelsen avseende installation av nya hissar i husen har erhållits.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

Planerat arbete inför 2022

Nytt samarbete med Nabo avseende ekonomisk förvaltning från 1 januari 2022.

Stamspolning i lägenheter och lokaler.

Nytt samarbete med Bahnhof avseende bredband från 28 februari 2022.

Takbesiktning.

Åtgärder för sophantering inför ny lag 2023.

Målning av inre entréer och våningsplan.

Upphandling fastighetsskötsel och driftoptimering.

Ny energideklaration.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, <i>tkr</i>	6.019	5.954	6.024	5.956
Rörelseresultat, <i>tkr</i>	482	656	830	1.207
Resultat eft finansiella poster, <i>tkr</i>	30	96	213	573
Soliditet, %	61	61	60	57
Årsavgift/kvm bostadsyta	711	729	752	755
Lån/kvm bostadsyta	7.857	8.026	8.229	8.447
Elkostnad/kvm totalyta	31	22	31	29
Värmekostnad/kvm totalyta	122	112	117	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	14	18	17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	39 202 133	15 891 226	3 975 000	-557 933	58 510 426
Disposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	0
Årets resultat				29 867	29 867
Belopp vid årets utgång	39 202 133	15 891 226	4 187 000	-740 066	58 540 293

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	-769 933
Årets vinst	29 867
Ansamlad förlust att behandla	-740 066

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-952 066
Summa	-740 066

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

	Not	2021-01-01 --2021-12-31	2020-01-01 --2020-12-31
Nettoomsättning	1	6 018 743	5 954 341
Övriga rörelseintäkter		824 466	111 921
		6 843 209	6 066 262
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-2 617 809	-2 721 929
Fastighetsskatt		-328 174	-323 530
Övriga förvaltningskostnader	3	-505 695	-733 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 909 235	-1 631 388
		-6 360 913	-5 410 265
Rörelseresultat		482 296	655 997
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	4	502	858
Räntekostnader och liknande poster	5	-452 931	-561 021
Resultat efter finansiella poster		29 867	95 834
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		29 867	95 834



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	92 393 732	89 397 644
Pågående ombyggnad		0	0
Inventarier	7	0	369 323
		92 393 732	89 766 967
Summa anläggningstillgångar		92 393 732	89 766 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		136 684	75 137
Övriga kortfristiga fordringar	8	335 566	361 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 209	183 951
		536 459	620 191
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 585 407	4 585 407
		1 585 407	4 585 407
Kassa och bank		969 508	1 356 832
Summa omsättningstillgångar		3 091 374	6 562 430
Summa tillgångar		95 485 106	96 329 397



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 202 133	39 202 133
Upplåtelseavgifter		15 891 226	15 891 226
Fond för yttre underhåll		4 187 000	3 975 000
		59 280 359	59 068 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-769 933	-653 767
Årets resultat		29 867	95 834
		-740 066	-557 933
Summa eget kapital		58 540 293	58 510 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 477 325	35 238 179
Summa långfristiga skulder		34 477 325	35 238 179
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		720 000	719 146
Leverantörsskulder		29 757	166 682
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		165 943	278 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 551 788	1 416 563
Summa kortfristiga skulder		2 467 488	2 580 792
Summa eget kapital och skulder		95 485 106	96 329 397

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2021-01-01	2020-01-01
	--2021-12-31	--2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	482 296	655 997
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 909 235	1 631 388
Realisationsförlust vid utrangering fastigheten	0	329 520
	3 391 531	2 616 905
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	502	858
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-452 931	-561 021
Betald inkomstskatt	25 537	-41 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 964 639	2 015 291
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	58 195	-47 514
Förändring av leverantörsskulder	-136 925	-64 759
Förändring av övriga korta skulder	22 767	144 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 908 676	2 047 498
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	0	0
Investeringar i fastigheten	-5 536 000	-2 712 075
Finansiella placeringar	3 000 000	1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 536 000	-1 712 075
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter, netto efter försäljningsomkostnader	0	0
Upptagna lån/Amortering av skuld	-760 000	-909 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-760 000	-909 475
Förändring av likvida medel	-387 324	-574 052
Likvida medel vid årets början	1 356 832	1 930 884
Likvida medel vid årets slut	969 508	1 356 832

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Föreningens finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Några förändringar i redovisningsprinciper mot föregående år har ej skett.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att intäkten tas upp i den period de avser.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6%.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkonger. Komponentindelningen ger en viktad avskrivningsprocent om 3% per år.

Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2021	2020
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	3,2%	1,2%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-7%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 111 829	3 193 717
Hyror, bostäder	74 680	73 546
Hyror, garage	992 553	989 766
Hyror, lokaler ej momspliktiga	1 713 241	1 588 538
Kabel och TV-avgifter	69 012	69 012
Övrigt	57 428	39 762
	6 018 743	5 954 341

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 2 Drift

Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	67 455	67 093
Städning	123 740	90 350
Snöröjning	34 460	13 956
Trädgårdsskötsel	6 000	115 432
Brandskydd och säkerhet	21 525	166 439
OVK - obligatorisk ventilationskontroll	6 000	0
Serviceavtal	32 500	0
Övriga fastighetskostnader	13 660	75 105
	<u>305 340</u>	<u>528 375</u>

Reparationer

Bostäder	8 750	16 926
Lokaler	2 471	6 724
Tvättstuga	22 309	4 864
El och värme	38 846	13 459
Ventilation	3 856	3 063
VA/Sanitet	10 218	55 190
Hisskötsel	2 865	27 159
Gemensamma utrymmen	6 930	34 923
Lås	15 680	53 468
Vattenskador	24 625	67 759
Övriga löpande reparationer	20 460	8 198
	<u>157 010</u>	<u>291 733</u>

Periodiskt underhåll

Bostäder	0	0
Underhåll lokaler	1 100	0
El och värme	24 293	3 875
Ventilation	94 755	254 257
Hissar	223 438	75 263
Fönster	8 489	0
Plantering och markytor	33 222	0
Gemensamma utrymmen, tvättstuga etc	105 269	0
Garage	27 811	0
Övrigt periodiskt underhåll	0	5 106
	<u>518 377</u>	<u>338 501</u>

Taxebundna kostnader

El	225 742	162 925
Värme	898 639	824 945
Vatten	140 477	102 073
Sophämtning, renhållning	110 839	188 279
	<u>1 375 697</u>	<u>1 278 222</u>

Övriga driftskostnader

Kabel TV	132 461	132 425
IT/Bredband	128 924	128 924
Självrisker	0	22 700
Övriga driftskostnader	0	1 049
	<u>261 385</u>	<u>285 098</u>

2 617 809

2 721 929

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER**Not 3 Övriga förvaltningskostnader**

	2021	2020
Försäkringar	111 309	107 472
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	156 127	188 381
Revisionsarvoden	27 500	27 500
Förvaltningsarvoden	144 647	149 291
Juridiska arvoden	0	138 432
Externa tjänster	38 438	68 795
Administration	6 019	2 948
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	0	23 799
Dataprogram och datakommunikation	5 040	7 478
Möteskostnader	403	0
Bankkostnader	4 875	6 740
Övrigt	6 303	7 398
	505 695	733 418

Arvoden

Styrelsearvoden	125 000	150 000
Sociala kostnader	31 127	38 381
	156 127	188 381

Styrelsearvodena kostnadsförs i takt med utbetalning, varför 50% avser innevarande år och 50% föregående år. Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsen

Kvinnor	3	3
Män	3	3

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

	2021	2020
Utdelning på kortfristiga placeringar	0	0
Ränteintäkter	502	858
	502	858

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2021	2020
Räntekostnader, bank	-452 419	-561 021
Räntekostnader, övriga	-512	0
	-452 931	-561 021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	103 715 256	101 498 627
Inköp	5 536 000	2 712 075
Utrangeringar	-503 587	-495 446
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 747 669	103 715 256
Ingående avskrivningar	-14 317 612	-12 973 871
Utrangeringar	503 587	181 070
Årets avskrivningar	-2 539 912	-1 524 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 353 937	-14 317 612
Utgående planenligt restvärde	92 393 732	89 397 644
Taxeringsvärden		
Byggnader	58 800 000	58 800 000
Mark	92 800 000	92 800 000
	151 600 000	151 600 000
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	20 600 000	20 600 000
	151 600 000	151 600 000

Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 432 047	1 432 047
Utrangeringar	-683 849	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	748 198	1 432 047
Ingående avskrivningar	-1 062 724	-941 003
Utrangeringar	683 849	0
Årets avskrivningar	-369 323	-121 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-748 198	-1 062 724
Utgående planenligt restvärde	0	369 323

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	335 566	361 103
Övrigt	0	0
	<u>335 566</u>	<u>361 103</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-TV	33 220	132 461
Bredband	10 744	32 231
Förutbetalad försäkring	20 245	19 259
Övrigt	0	0
	<u>64 209</u>	<u>183 951</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	Ränta
Stadshypotek, räntebindningstid 2030-09-30	7 802 825	1,14%
Stadshypotek, räntebindningstid 2030-09-30	1 278 900	1,14%
Stadshypotek, räntebindningstid 2028-09-30	4 955 825	1,00%
Stadshypotek, räntebindningstid 2026-03-30	6 435 910	0,85%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-04-30	7 800 000	1,49%
Stadshypotek, räntebindningstid 2022-09-30	6 923 865	1,59%
	<u>35 197 325</u>	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2022</i>	-720 000	
	<u>34 477 325</u>	

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 700 000	38 700 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	854 640	774 369
Fastighetsskatt	327 097	323 530
Revisionsarvode	25 500	25 500
Sociala avgifter	0	18 952
El och värme	167 785	127 171
Upplupna räntor	14 617	15 380
Vatten	23 370	21 208
Renhållningskostnader	17 385	33 106
Övriga poster	121 393	77 347
	<u>1 551 787</u>	<u>1 416 563</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Berglund

Marielle Forsberg

Astrid Hultström

Mats Söderhäll

Jonas Alvunger

Lars Johansson

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

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2022 18:38

SENT BY OWNER:

Mariette Arfsvik • 05.04.2022 09:12

DOCUMENT ID:

ry-j0jvk7q

ENVELOPE ID:

BJoRoDYX5-ry-j0jvk7q

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Stugan 4 slutlig.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Isac Josef Jonas Alvunger jonas@alvunger.se	Signed Authenticated	05.04.2022 09:29 05.04.2022 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/05/1980) IP: 84.216.128.18
LARS JOHANSSON urlasse@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2022 10:32 05.04.2022 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/11/1947) IP: 82.196.111.81
Mats Olov Söderhäll msoderhall@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2022 10:59 05.04.2022 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/08/1962) IP: 192.44.242.208
MARIELLE FORSBERG marielle.forsberg@icloud.com	Signed Authenticated	05.04.2022 14:59 05.04.2022 14:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1990) IP: 90.129.202.204
Astrid Maria Ingegerd Hulterstöm astrid@hulterstrom.net	Signed Authenticated	05.04.2022 18:11 05.04.2022 09:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/09/1942) IP: 158.174.22.244
MARIA BERGLUND maria@berglunddesign.se	Signed Authenticated	05.04.2022 22:32 05.04.2022 22:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/02/1966) IP: 158.174.22.206
Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	06.04.2022 18:38 06.04.2022 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/12/1973) IP: 88.131.44.131

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed