

# Årsberättelse 2021

## BRF Ålkistan

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	7



Styrelsen för BRF Ålkistan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Solna.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 äger och förvaltar fastigheterna Laveringen 1 och 2 i Solna med 177 lägenheter. 171 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 6 lägenheter med hyresrätt. Ett övernattningsrum finns för boende i föreningen att hyra. Styrelsen förfogar över ett mindre kontor i samma hus. Föreningen har inga anställda.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.

Likvida medel har under verksamhetsåret överförts från bank till räntebärande SBAB konto.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2000-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 4 flerbostadshus och 3 separata garagebyggnader (se nedan). Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 744 m<sup>2</sup>, varav 12 243 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 501 kvm utgör lokalyta mestadels i boningshusens källare. Tillkommer ca 400 kvm lokalyta i garagebyggnaderna samt 2 mindre lokaler i källarutrymmen som hyrs ut till lokala näringsidkare.

### Lägenheter och lokaler inklusive garage och parkeringsytor

Föreningen upplåter 171 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler i källarutrymmena med hyresrätt. Även ett avgiftsbelagt övernattningsrum för de boende bör nämnas i sammanhanget liksom ett mindre kontor till styrelsens förfogande.

Garagen inköptes 2016 från Brf Ripan och består av tre huskroppar med 8 garage vardera. 7 garageplatser uthyrs till medlemmar från grannföreningen Brf Ripan och 17 platser till medlemmar i Brf Ålkistan.

Parkeringsytorna anlades under 1960-talet. Idag består dessa av 110 parkeringsplatser varav 8 besöksplatser, 16 p-platser utan el och 80 platser med elstolpar för motorvärmare och 6 ladd-platser för el- och elhybridfordon.

## Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Föreningen hade 230 (231) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 14 (21) överlåtelser skett.

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

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar och 4 medlemmar representerades genom fullmakter. En extra föreningsstämma hölls 2021-10-23 med 43 närvarande röstberättigade medlemmar. Anledningen till extra stämma var val av ny extern revisor.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Karin Skyman	Ordförande	mandattid 1 år
Lillemor Stålhammar	Kassör	mandattid 1 år
Anna Af Petersen	Sekreterare	mandattid 1 år
Håkan Nyström	Ledamot	mandattid 1 år
Johan Sjölander	Ledamot	mandattid 1 år
Pehr Andersson	Ledamot	mandattid 1 år
Annika Moberg	Ledamot	mandattid 2 år
Emma Hällfors	Ledamot	mandattid 1 år
Rasmus Larsson	Suppleant	mandattid 1 år
Per-Olof Hellström	Suppleant	mandattid 1 år

Aktuell mandattid för ledamöterna Karin Skyman, Lillemor Stålhammar, Håkan Nyström, Pehr Andersson, Johan Sjölander, Emma Hällfors och Anna Af Petersen upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Aktuell mandattid för suppleanterna Rasmus Larsson och Per-Olof Hellström upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Skyman, Johan Sjölander, Håkan Nyström, Lillemor Stålhammar och Pehr Andersson två i förening.

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. All styrelsemöten under 2020 har hållits som online-möte via Microsoft Teams. Det första fysiska styrelsemötet sedan pandemins start har hållits 10 mars 2021.

## Revisorer

Revisor, vald av föreningsstämman 2021 och extrastämma 2021, har varit Borevision AB som själva utsett sina revisorer.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bert Anderbring (sammankallande) och Suzanne Gustafzon som omvalts för 1 år vid föregående föreningsstämma. Monica Uhlin har genom nyval valts in i valberedningen för 1 år.

## Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen för verksamhetsåret 2021 har utgått med 237.000 kronor (exklusive sociala avgifter).

## Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat styrelseansvar och dessutom ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens uppvärmning är fjärrvärme.

## Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp:	Antal	Ripstigen 2	Ripstigen 4	Ripstigen 6	Ripstigen 8
Enrummare	22	22	-	-	-
Tvårummare	42	11	11	10	10
Trerummare	71	11	20	20	20
Fyrrummare	42	11	11	10	10
Totalt	<b>177</b>	55	42	40	40

## Lokaler

Verksamhet i lokalerna består av en mekanisk verkstad, förråd och 2 kontrakt, yta ca 30m2 och hyrestid tills vidare. En gemensamhetslokal för uthyrning och möten Ripstigen 4NK (övernattning, födelsedagar och mindre kalas och sammankomster). Lokalen hyrs ut enbart till medlemmar och används av styrelsen för dess möten.

## Underhåll

Styrelsen har utfört årlig besiktning av fastigheten och dess mark- och gårdsytor.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Modernisering av inomhusbelysning i källargångar
- Styrelsens årliga fastighetsbesiktning 2021
- Renovering och modernisering av befintliga hissar
- Efterinspektion av balkonger på Ripstigen 2 och 8 (infästningar och inglasningar)
- Höststädning med grillning
- Inventering av all förråd

## Väsentliga händelser efter verksamhetsåret (2022)

- Inspektion och filmning av stammar
- Ombyggnation av källarförrådsburar Ripstigen 2 efter vattenskada
- Upphandling av ytterligare 24 ladd-platser för el- och elhybridfordon
- Vårstädning

På grund av rådande pandemi ställdes icke-akuta åtgärder och vår- och höststädningarna in.

Utfört Underhåll	År	Kommentar
El	2021	Elarbeten och utbyte av armaturer
Renovering och modernisering av all hissar	2021	
Modernisering av inomhusbelysning	2020	
Installation av IMD-lösning	2020	Aktiverad kvartal 3 2020
Ommålning av utrymningsvägar och källargångar	2020	
Besiktning av alla balkonger	2020	
Ommålning av alla trapphus	2019	
Upprustning av lekparksmiljön	2019	
modernisering av utomhusbelysning	2017 - 2019	
Installation av 6 laddstolpar	2018	
Justering av värmesystem	2018 - 2019	Ettapp 1 med uppföljande intrimning Q1 2019
Uppfräschning av innemiljöer påbörjas	2018	Marmorslipning av trapphusen och entréerna
Högtrycksspolning av stammar	2018	10 års åtgärd
OVK	2015	Enligt lag, underkänd besiktning.
OVK	2017	Ombesiktning. Godkänd OVK
Byte av Undercentral för värme	2016	Ripstigen 2, en undercentral för alla hus
Byte av frånluftsfläktar	2013 - 2014	Ripstigen 6 2013, Ripstigen 2, 4, 8 2014
Tilläggsisolering och putsning av fasader Ripstigen 8	2014	Fasadrenovering, etapp 4
Återställning av markytor efter fasadrenovering	2014 - 2015	Samtliga ytor
Tilläggsisolering och putsning av fasader på Ripstigen 4 och 6	2013	Fasadrenovering, etapp 2 och 3
Isolering husgrunder Ripstigen 2 - 8	2012	Isolering och dränering har utförts

Tilläggsisolering och putsning av fasad Ripstigen 2	2012	Fasadrenovering, etapp 1
Undersökning fasader samtliga hus status och eventuell rasrisk	2012	
Reparation fasad Ripstigen 2	2012	Stort ras av puts på norra fasaden Ripstigen 2. Reparerades
Renovering av portar och montering av mekaniska dörröppnare	2011	
Reparation av fasadskador	2010	Ripstigen 6, skador i östra och norra fasaderna reparerades och putsades om
Renovering tvättstuga	2010	Ommålning av tvättstugor och mangelrum
Fönsterbyten	2009	Byte av samtliga fönster i fastigheterna
Renovering av balkongpelare	2009	Omgjutning av pelartoppar och ytbehandling av pelarna
Högtrycksspolning av stammar	2007	
Nya balkonger	1995	Solnabostäder 1995
Rörstambyte	1994 - 1995	Byte av horisontella stammar
Putsnings av alla fasader		Av Solnabostäder på 1990-talet
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Utredning och planering för upphandling gällande återvinning av Frånluftsvärme och bergvärme-anläggning	2018	Parkerad till 2022
Modernisering av lås- och passersystem	2019	Parkerad till 2023
Upphandling 24 ladd-platser	2022	
Spolning och filmning av horisontella stammar	2021-2022	
Asfaltering av parkeringsytor	2022	
Genomgång av garagelängor och planering av underhållsåtgärder för både garage och parkeringsområde	2022	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal enligt nedan

Avtal	Leverantör
Skurgubben AB	Avtal tecknat 1 april 2021
Avtal för modernisering och renovering av hissar	Hisscraft AB – Avtal tecknat 10 mars 2021
Gruppavtal bredband 1000Mb	Stockholms Stadsnät
Digital-TV och Internet	COMHEM
Hiss service	Hisscraft AB
Fjärrvärme	Norrenergi
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk Förvaltning	Cura Center AB
Ventilation	Indoor
Sophämtning och grovsopor	PreZero
Returpapper	Stena Recycling
Elförsörjning	Vattenfall AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Fastighetsägarnas Service AB
Markskötsel, sommar och vinter	Två Smälänningar AB
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal undercentralen (värme)	QSEC
Parkeringsövervakning	Aimo Park

## Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sparande, kr/kvm	326	341	289
Skuldsättning, kr/kvm	676	684	692
Räntekänslighet, %	1%	1%	1%
Energikostnad, kr/kvm	164	156	151
Driftskostnad, kr/kvm*	416	390	432
Årsavgifter, kr/kvm	649	648	634
Totala intäkter, kr/kvm*	749	744	732

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning i tkr	9 502	9 127	8 959
Resultat efter finansiella poster i tkr	-337	193	768
Soliditet %	93%	93%	94%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokal-area för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



### **Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### **Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### **Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokal area. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

### **Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		9 501 727
Rörelsekostnader	-	9 769 364
Finansiella poster	-	69 139
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-336 776</b>
Planerat underhåll	+	635 677
Avskrivningar och utrangeringar	+	3 701 624
<b>Årets sparande</b>		<b>4 000 524</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>326</b>

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 540 422	0	2 656 167	-8 495 455	193 283
Reservering till fond 2020			2 271 000	-2 271 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 215 627	2 215 627	
Balanserad i ny räkning				193 283	-193 283
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-336 776
Belopp vid årets slut	147 540 422	0	2 711 540	-8 357 545	-336 776

## Förslag till disposition av årets resultat

### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 357 545
Årets resultat	-336 776
	<u>-8 694 321</u>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-2 462 000
Ianspråktagande av underhållsfond	635 676
Balanserat resultat	-6 867 997
	<u>-8 694 321</u>

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 501 727	9 126 931
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 037 572	-4 368 982
Övriga externa kostnader	Not 3	-104 874	-154 039
Planerat underhåll		-635 677	-2 215 627
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-289 618	-289 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 701 624	-1 773 162
Summa rörelsekostnader		<u>-9 769 364</u>	<u>-8 801 367</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-267 637</b>	<b>325 564</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 543	22 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-95 682	-154 451
Summa finansiella poster		<u>-69 139</u>	<u>-132 280</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-336 776</b>	<b>193 283</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	140 979 075	139 942 289
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>140 979 075</u>	<u>139 942 289</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 979 075</u>	<u>139 942 289</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 9	5 000	5 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 125	10 295
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 613 615	1 548 997
Övriga fordringar	Not 10	8 147	8 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	360 773	456 137
		<u>2 985 660</u>	<u>2 023 655</u>
Kassa och bank	Not 12	8 617 731	10 701 902
Summa omsättningstillgångar		<u>11 608 390</u>	<u>12 730 557</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>152 587 465</u></b>	<b><u>152 672 846</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	147 540 422	147 540 422
Yttre underhållsfond	<u>2 711 540</u>	<u>2 656 167</u>
	150 251 962	150 196 589
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 357 545	-8 495 455
Årets resultat	<u>-336 776</u>	<u>193 283</u>
	-8 694 321	-8 302 172
Summa eget kapital	<u>141 557 641</u>	<u>141 894 417</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 298 188	8 392 732
Leverantörsskulder	1 473	880 519
Skatteskulder	25 839	24 474
Övriga skulder	Not 15 8 097	13 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 696 227</u>	<u>1 467 145</u>
	11 029 824	10 778 429
Summa skulder	11 029 824	10 778 429
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>152 587 465</u></b>	<b><u>152 672 846</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-336 776	193 283
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 701 624	1 773 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 364 848	1 966 446
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	102 613	-173 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	345 939	1 544 430
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 813 400	3 337 157
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 738 410	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 738 410	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-94 544	-94 544
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-94 544	-94 544
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 019 554</b>	<b>3 242 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 250 899</b>	<b>9 008 287</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 231 346</b>	<b>12 250 900</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har under 2021 valt att gå över till redovisningsregelverket K3. Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 689 502	7 677 420
Individuell mätning el	332 183	21 627
Hyror	1 219 962	1 201 562
Övriga intäkter	293 780	289 608
Bruttoomsättning	<u>9 535 427</u>	<u>9 190 217</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-33 700	-63 286
	<b>9 501 727</b>	<b>9 126 931</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	584 697	417 194
Reparationer	442 029	396 228
El	549 941	352 937
Uppvärmning	1 585 677	1 384 781
Vatten	207 531	201 455
Sophämtning	324 404	201 933
Fastighetsförsäkring	247 659	248 684
Kabel-TV och bredband	384 480	381 970
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	286 733	281 423
Förvaltningsarvoden	400 977	412 282
Övriga driftkostnader	23 444	90 096
	<u>5 037 572</u>	<u>4 368 982</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 527	57 577
Administrationskostnader	44 055	38 737
Extern revision	39 750	50 875
Konsultkostnader	0	118
Medlemsavgifter	6 542	6 732
	<u>104 874</u>	<u>154 039</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	237 000	237 000
Sociala avgifter	52 618	52 557
	<u>289 618</u>	<u>289 557</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	912	790
Ränteintäkter skattekonto	77	0
Övriga ränteintäkter	25 554	21 380
	<u>26 543</u>	<u>22 171</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	95 603	154 388
Övriga räntekostnader	79	63
	<u>95 682</u>	<u>154 451</u>



Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	119 264 662	119 264 662
Anskaffningsvärde mark	40 800 000	40 800 000
Årets utrangeringar	-590 047	0
Årets investeringar	4 738 410	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 213 025</b>	<b>160 064 662</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 122 373	-18 351 118
Årets avskrivningar	-3 701 624	-1 771 256
Årets utrangeringar	590 047	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 233 950</b>	<b>-20 122 374</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>140 979 075</b>	<b>139 942 288</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	247 000 000	247 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 849 000	2 849 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>249 849 000</b>	<b>249 849 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	715 678	715 678
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>715 678</b>	<b>715 678</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-715 678	-713 772
Årets avskrivningar	0	-1 906
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-715 678</b>	<b>-715 678</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Bostadsrätter</b>	
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	
Skattekonto	8 147	8 226
	<b>8 147</b>	<b>8 226</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	
Förutbetalda kostnader	360 773	456 137
	<b>360 773</b>	<b>456 137</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SBAB	8 458 088	8 432 789
	Handelsbanken	159 643	2 260 095
	Nordea	0	9 018
		<b>8 617 731</b>	<b>10 701 902</b>
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
		Villkorsändr dag	Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Stadshypotek AB	78290	1,50%
	Stadshypotek AB	193787	1,50%
		Belopp	
		6 700 000	0
		1 598 188	0
		8 298 188	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		8 298 188
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	38 460 000	38 460 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	8 298 188	8 392 732
		<b>8 298 188</b>	<b>8 392 732</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Momsskuld	8 097	13 559
		<b>8 097</b>	<b>13 559</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	10 141	11 194
	Förutbetalda hyror och avgifter	787 869	841 333
	Övriga upplupna kostnader	1 898 217	614 618
		<b>2 696 227</b>	<b>1 467 145</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anna Herbst af Petersens

.....  
Annika Morberg

.....  
Emma Hällfors

.....  
Håkan Nyström

.....  
Johan Sjölander

.....  
Karin Skyman

.....  
Lillemor Stålhammar

.....  
Pehr Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ålkistan i Solna, org.nr. 769605-8697

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ålkistan i Solna för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åkistan i Solna för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN SKYMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-29 kl. 14:16:14



**HÅKAN NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 11:23:16



**ANNA HERBST AF PETERSENS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 13:46:53



**LILLEMOR STÅLHAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 20:04:29



**EMMA HÅLLFORS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 14:43:41



**JOHAN SJÖLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-29 kl. 11:46:20



**PEHR ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 16:29:32



**ANNIKA MORBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 11:42:44



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 10:47:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Ålkistan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-31 kl. 10:47:44

