

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Larsboda 4 i Farsta

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

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-05. Föreningens stadgar registrerades 2004-03-17 och nuvarande ekonomiska plan upprättades och registrerades 2004-04-22 hos nuvarande Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Tomträtten:	Stockholm Ekerö 4
Gatuadress:	Arvikagatan 21A-21D, 23
Tomtens areal:	ca 997 m <sup>2</sup>
Bostadsarea:	801 m <sup>2</sup>
Byggnads utformning samt byggnadsår	En byggnad med tre våningsplan omfattande nio (9) lägenheter. Ursprungligt byggnadsår 1960, med en totalrenovering och ombyggnad 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Uppvärmning i fastigheten görs med fjärrvärme.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter nio lägenheter enligt följande:

2 rok	3 rok	4 rok
4 st	1 st	4 st

Samtliga lägenheter i föreningen nyttjas av föreningens medlemmar.  
Tre av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

### **Förvaltning**

Föreningen anlitar sedan några år Delphinus i Stockholm Ekonomi/redovisningsbyrå för den ekonomiska förvaltningen.

### **Styrelsens sammansättning**

Under våren 2008 beslutades att samtliga medlemmar i föreningen, (en representant från varje lägenhet), skulle väljas till antingen styrelseledamöter eller suppleanter.

### **Revisorer**

Revisor har varit Helena Lindberg Galatz.

### **Väsentliga händelser och föreningens ekonomi under 2021.**

Föreningens ekonomi har varit stabil i linje med tidigare år.

Föreningen visar ett resultat på +14,9 tkr (23,3 tkr), 8,4 tkr lägre än 2020.

De totala driftskostnaderna slutade på 303,9 tkr (287,8 tkr) något högre (-16,2 tkr) än 2020.

Förväntade lägre avgifter för de gemensamma anläggningarna (+13,0 tkr) och högre värmekostnader (- 28,6 tkr), sammanfattar de lite större avvikelserna. I den högre kostnaden för värme ingår extra underhållsarbete för ca 16 tkr.

Räntekostnaden för föreningens lån minskade 2021 med ca 5 tkr.

Styrelsen beslutade i slutet på september att göra en amortering på 400 000 kr på ett av föreningens lån. Ett lån med ränta bunden till 21/11/25 rullades vidare på 90 dagar med lägre ränta.

Föreningen hade den sista december 471,2 tkr i likvida medel.

Styrelsen har under 2018 reviderat och uppdaterat föreningens stadgar. Underhållsplanen för fastigheten har likaså uppdaterats. Under 2016-2017 har den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och en stamspolning utförts. Detta planeras också till nästa år. Sedvanliga städdagar, två per år, har utförts vår och höst för omhändertagning av föreningens gemensamma ytor.

Fastighetens dörrar och fönster renoverades 2013, fastighetens tak fick 2015 en uppgradering på ca 63 tkr som bokades som investering och skrivs av på 10 år. Underhållet av värmesystemet som delas med grannfastigheten, brf Larsboda 3, görs löpande under åren och kostnaderna bokas i kontot för värmekostnaden.

Avskrivningsprincipen för beräkning av avskrivningar på fastigheten ändrades 2014 till linjär avskrivning (samma procentsats) enligt de nya rekommendationerna från bokföringsnämnden.

Medlemsavgifterna har lämnats oförändrade 2021. Avgifterna har endast höjts två gånger sedan 2003, en gång med 2,0% 2020 och en tidigare gång 2014 också med 2,0 %.

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

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår stämman att besluta att årets överskott på 14 912 kr balanseras i ny räkning.

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Noter	01/01/2021 31/12/2021	01/01/2020 31/12/2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Månadsavgifter		549 024	549 024
Övriga rörelseintäkter		4 500	1 800
<b>S.a</b>		<u>553 524</u>	<u>550 824</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Avgifter gemensamma anläggningar		-52 148	-65 103
Avgäld		-44 600	-44 600
Värme		-117 277	-88 684
Reparationer och underhåll		-619	0
Försäkringspremier fastighet		-24 173	-23 836
EI för drift		-11 483	-10 015
Fastighetsskatt		-13 131	-12 861
Övriga driftskostnader		-9 497	-15 642
Övriga förvaltningskostnader		-31 018	-27 015
<b>S.a</b>		<u>-303 946</u>	<u>-287 756</u>
<b>RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRVNINGAR</b>		<b>249 578</b>	<b>263 068</b>
Avskrivningar	Not 1	-96 748	-96 748
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRVNINGAR</b>		<b>152 830</b>	<b>166 320</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-137 918	-143 046
<b>S.a</b>		<u>-137 918</u>	<u>-143 046</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>14 912</b>	<b>23 274</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	Not 1	16 473 460	16 560 955
Tillbyggnad		30 673	39 926
Inventarier		0	0
<b>S:a</b>		<b>16 504 133</b>	<b>16 600 881</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Upplupna intäkter	Not 2	63 171	12 156
Kundfordringar		0	0
Förutbetalda kostnader		17 829	17 436
<b>S:a</b>		<b>81 000</b>	<b>29 592</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Bankkonto		471 223	799 737
<b>S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>552 223</b>	<b>829 329</b>
<b>S:A TILLGÅNGAR</b>		<b>17 056 356</b>	<b>17 430 210</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Inbetalda insatser		7 829 000	7 829 000
Upplåtelseavgifter		1 820 000	1 820 000
Balanserade resultat		-389 967	-413 240
<b>Årets Resultat</b>		<b>14 912</b>	<b>23 274</b>
<b>S:a EGET KAPITAL</b>		<b>9 273 945</b>	<b>9 259 033</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		25 992	12 861
Kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 3	114 945	108 755
Förutbetalda avgifter		41 474	49 561
<b>S:a KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>182 411</b>	<b>171 177</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till Kreditinstitut	not 4	7 600 000	8 000 000
<b>S:a LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>7 600 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>S:A SKULDER</b>		<b>7 782 411</b>	<b>8 171 177</b>
<b>S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>17 056 356</b>	<b>17 430 210</b>

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar

8 000 000

8 000 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

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

**Not 1**

**Avskrivningar**

**Byggnad**

31/12/2021

31/12/2020

Anskaffningsvärde

17 498 900

17 498 900

Avgår ackumulerade avskrivningar

-1 025 440

-937 945

**Bokfört värde**

**16 473 460**

**16 560 955**

Avskrivning har skett enligt plan på  
anskaffningsvärde med

0,50%

0,50%

**Tillbyggnad förråd**

Anskaffningsvärde

58 304

58 304

Avgår ackumulerade avskrivningar

-46 640

-43 725

**Bokfört värde**

**11 664**

**14 579**

Avskrivning har skett enligt plan på  
anskaffningsvärde med

5,00%

5,00%

**Tillbyggnad tak**

Anskaffningsvärde

63 375

63 375

Avgår ackumulerade avskrivningar

-44 366

-38 028

**Bokfört värde**

**19 009**

**25 347**

Avskrivning har skett enligt plan på  
anskaffningsvärde med

10,00%

10,00%

**Not 2**

**Upplupna intäkter**

Upplupen värmekostnad vidare fakturerad 2021

63 171

12 156

**Not 3**

**Upplupna kostnader**

Räntekostnader	-12 440	-12 697
Värmekostnader	-49 112	-42 194
Gemensamma anläggningar 2021	-52 000	-52 000
Reparationer	0	0
Elkostnader nov-dec	-1 393	-1 864
<b>S:a</b>	<b>-114 945</b>	<b>-108 755</b>

**Not 4**

<b>Skulder till Kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>Ränta 211231</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
SWEDBANK (3 mån)	22-03-28	1,184%	1 600 000	2 000 000
SWEDBANK (3 mån)	22/02/28	1,068%	2 000 000	2 000 000
SWEDBANK	22/09/23	1,990%	2 000 000	2 000 000
SWEDBANK	22/09/23	1,990%	2 000 000	2 000 000
<b>S:a</b>			<b>7 600 000</b>	<b>8 000 000</b>

Stockholm den



Bo Lennart Arnerbeck  
Styrelseledamot



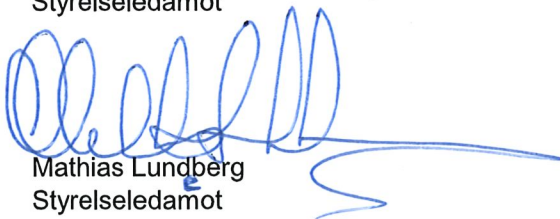
Hans Thomas Mikael Widman  
Styrelseledamot



Kjell Ahlstrand  
Styrelseledamot



Magnus Lind  
Styrelseledamot



Mathias Lundberg  
Styrelseledamot



Johanna E. Matthiasson  
Styrelseledamot



Helena Lindberg Galatz  
Revisor

# Revisionsberättelse

---

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Larsboda 4 i Farsta,  
org.nr 769609-8552

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i bostadsrättsföreningen Larsboda 4 i Farsta för år 2021.

## *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

## *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

## *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer balans- och resultaträkningen.

Haninge den 16 mars 2022



Helena Lindberg Galatz