

# Årsredovisning 2022

BRF STRUTSFARMEN, SOLNA

769604-7401



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STRUTSFARMEN, SOLNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 10    |
| Balansräkning          | 11    |
| Noter                  | 13    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-02.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-05.

Föreningen övertog fastigheten 2011-05-31 nedan redovisning avser således föreningens elfte verksamma år.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 14 på adressen Råsundavägen 152 i Solna.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

### FASTIGHETSBETECKNING

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
|----------------------|---------|--------|

|               |            |       |
|---------------|------------|-------|
| Filmstaden 14 | 2011-05-31 | Solna |
|---------------|------------|-------|

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### BYGGNADSÅR OCH YTOR

Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1951.

Byggnadens totalyta är 2402 kvadratmeter, varav 2324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 78 kvadratmeter utgör lokalyta.

Tomtarean är 2370 kvadratmeter.

## LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Totalt har föreningen 12 lägenheter med 3 rok, samt 16 lägenheter med 4 rok.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

| Verksamhet    | Yta    | Löptid     |
|---------------|--------|------------|
| Blomsteraffär | 78 kvm | 2024-12-31 |

Föreningen är inte momsregistrerad.

## FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

En underhållsplan har upprättats.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och Borätterna.

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

## Styrelsen, valberedning och revisor

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

#### T O M 2022-06-15

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Ann-Louise Ström   | Ordförande      |
| Måns Hirschfeldt   | Styrelseledamot |
| Per-Olov Karlsson  | Styrelseledamot |
| Lars Dahlberg      | Suppleant       |
| Christina Ericsson | Suppleant       |

#### FR O M 2022-06-15

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Ann-Louise Ström   | Ordförande      |
| Måns Hirschfeldt   | Styrelseledamot |
| Christina Ericsson | Styrelseledamot |
| Marcus Johansson   | Suppleant       |
| Laura Tacchini     | Suppleant       |

## VALBEREDNING

Eivor Gabrielsson och Håkan Söderquist.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

## REVISORER

Johan Engdal    Revisor    Sonora Revision

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Andrahandsuthyrning och avgifter

Överlåtelse-, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

### Avtal med leverantörer

| Avtal                 | Företag                               | Löptid            |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                                  | 2023-12-31        |
| El                    | Vattenfall                            | 2025-07-31        |
| Fjärrvärme            | Norrenergi                            | Tillsvidare       |
| Försäkring            | Bostadsrätternas<br>medlemsförsäkring | 2023-04-30        |
| Hiss besiktning       | Inspecta                              | Tillsvidare       |
| Hiss service          | KONE                                  | Tillsvidare       |
| Hushållssopor         | SUEZ/Solna Stad                       | Tillsvidare       |
| Kabel TV              | ComHem                                | 2024-10-01        |
| Nycklar Assa Abloy    | Råsunda Låsservice                    | Tillsvidare       |
| Tidningsåtervinning   | Remondis                              | Tillsvidare       |
| Parkeringsövervakning | Aimo park                             | Tillsvidare       |
| Skadedjursbekämpning  | Anticimex                             | 2023-05-31        |
| Snöröjning            | Inget avtal                           |                   |
| Städning              | Smart förvaltning<br>Sverige AB       | Tillsvidare       |
| Teknisk förvaltning   | Inget avtal                           |                   |
| Fastighetsjour        | Dygnet                                | 2023-12-31        |
| Trädgårdsarbete       | AB ICEPOOL                            | Tillsvidare/Avrop |
| Vatten och avlopp     | Solna Vatten                          | Tillsvidare       |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förra årets förvaltningsberättelse avslutades med en sak som styrelsen planerade att genomföra/slutföra under 2022:

- arbetet med värmen och ventilation i fastigheten. Offerter på injustering av värme är intagna men styrelsen beslöt att skjuta på jobbet p g a det ökade ränteläget. Vi beslöt att inte skuldsätta oss mer just nu.

### Under 2022 har styrelsen även

- Besvarat frågor från boende
- Ordnat en gemensam städdag där boende städade i och runt fastigheten med mycket gott resultat
- Anlitat företaget ICE POOL AB för gräsklippning under sommaren
- Gjort klart renoveringen av Undercentralen bl a inköp av hyllor och tvättbalja som Årstadals VVS monterat avlopp till samt sett till att vattenutkastet på baksidan fungerar.
- Inköp av spridare, svettslang samt planterat nya buskar vid uteplatsen och klippt ner häcken utmed muren.
- Inköp av två partytält som boende kan låna.
- Inköp av en längre entrématta samt en skoskrapa för att slippa så mycket grus i anslutning till hissen vilket visat sig ha bra effekt (färre stopp som vi fått anlita KONE för att åtgärda).
- Bytt ett antal frånluftsdon i kök som var uttjänta och trasiga.
- Anlitat ICE Pool för utbyte av ett antal trasiga takpannor.
- Bundit elavtal med Vattenfall på ytterligare 3 år.
- Arbetat med att ta reda på föreningens ansvar för det skyddsrum som finns i fastigheten samt tagit in offerter för besiktning.
- Anlitat Söderkyl för lagning av tvättmaskin och avfuktare i tvättstugan.
- Anlitat elektriker för byte av armatur och sensor i källargång.
- Anlitat Råsunda Säkerhetsservice för låsbyten och byte av trasig dörrstopp.
- Bytt markis till Blomsterparadiset
- Efter budgetarbete tagit beslut om att skjuta upp jobbet med injustering av värme, inte ta några nya lån samt att höja avgiften med 5% fr o m 2023-01-01 för att möta ökade kostnader för framförallt uppvärmning och ränteutgifter.

Under 2022 har inga nya lån tagits, föreningen har amorterat 306 750:- på de lån som togs 2011-05-31.

Styrelsen aviserade under hösten en avgiftshöjning med 5 % att träda i kraft 2023-01-01.

Styrelsens ambition har varit

- Att vår förening ska fungera öppet och effektivt med trevlig bostadsmiljö i och runt fastigheten.
- Behandla alla medlemmar i fastigheten enligt likabehandlingsprincipen
- Aldrig äventyra föreningens/medlemmarnas ekonomi.
- Att tillämpa försiktighetsprincipen och ett förhållningssätt präglat av säkerhet och kvalitet.

#### **Kommande underhållsarbeten:**

Styrelsen fortsätter sitt löpande arbete samt

- arbetet med värmen och ventilation i fastigheten.
- vårt ansvar för skyddsrum

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 1 460       | 1 458       | 1 460       | 1 452       |
| Resultat efter fin. poster            | 30          | -175        | -4          | -38         |
| Soliditet, %                          | 84          | 84          | 84          | 83          |
| Yttre fond                            | 1 002       | 1 118       | 1 165       | 980         |
| Taxeringsvärde                        | 75 122      | 61 809      | 61 809      | 61 809      |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 324       | 2 324       | 2 324       | 2 324       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 564         | 564         | 564         | 564         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 4 170       | 4 302       | 4 457       | 4 612       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,06        | 1,28        | 1,32        | 1,43        |
| Belåningsgrad, %                      | 15,21       | 15,57       | 16,04       | 16,50       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31    | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31    |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser              | 56 328        | -                             | -                        | 56 328        |
| Upplåtelseavgifter    | 4 908         | -                             | -                        | 4 908         |
| Fond, yttre underhåll | 1 118         | -                             | -117                     | 1 002         |
| Balanserat resultat   | -7 766        | -175                          | 117                      | -7 824        |
| Årets resultat        | -175          | 175                           | 30                       | 30            |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>54 413</b> | <b>0</b>                      | <b>30</b>                | <b>54 443</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -7 824        |
| Årets resultat      | 30            |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 794</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 225           |
| Balanseras i ny räkning              | -8 020        |
|                                      | <b>-7 794</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 460                      | 1 458                      |
| Rörelseintäkter                                   |     | 0                          | 0                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 460</b>               | <b>1 458</b>               |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -686                       | -993                       |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -92                        | -91                        |
| Personalkostnader                                 | 9   | -47                        | -37                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -500                       | -382                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 325</b>              | <b>-1 503</b>              |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>135</b>                 | <b>-45</b>                 |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 1                          | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -105                       | -131                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-105</b>                | <b>-131</b>                |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>30</b>                  | <b>-175</b>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>30</b>                  | <b>-175</b>                |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|-----|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |               |               |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Byggnad och mark                              | 11  | 63 719        | 64 214        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 46            | 51            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>63 765</b> | <b>64 265</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>63 765</b> | <b>64 265</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 0             | 5             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 55            | 56            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 47            | 45            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>102</b>    | <b>106</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |               |               |
| Kassa och bank                                |     | 723           | 444           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>723</b>    | <b>444</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>825</b>    | <b>550</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>64 589</b> | <b>64 815</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|--|-----|---------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |               |               |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |               |               |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |               |               |
| Medlemsinsatser                              |     | 61 236        | 61 236        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 002         | 1 118         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>62 237</b> | <b>62 354</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |               |               |
| Balanserat resultat                          |     | -7 824        | -7 766        |
| Årets resultat                               |     | 30            | -175          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 794</b> | <b>-7 941</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>54 443</b> | <b>54 413</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 5 941         | 9 637         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>5 941</b>  | <b>9 637</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |               |               |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 3 750         | 360           |
| Leverantörsskulder                           |     | 84            | 54            |
| Skatteskulder                                |     | 105           | 101           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0             | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 267           | 249           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 206</b>  | <b>765</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>64 589</b> | <b>64 815</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Byggnad                  | 0,83 % |
| Fastighetsförbättringar  | 2-10 % |
| Maskiner och inventarier | 5 %    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022         | 2021         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 149          | 144          |
| Årsavgifter, bostäder  | 1 311        | 1 311        |
| Övriga intäkter        | 0            | 3            |
| <b>Summa</b>           | <b>1 460</b> | <b>1 458</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL        | 2022      | 2021      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Besiktning och service          | 10        | 22        |
| Fastighetsskötsel               | 6         | 7         |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 33        | 0         |
| Städning                        | 23        | 20        |
| Trädgårdsarbete                 | 11        | 10        |
| Övrigt                          | 0         | 6         |
| <b>Summa</b>                    | <b>83</b> | <b>65</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022      | 2021      |
|---------------------|-----------|-----------|
| Reparationer        | 30        | 72        |
| Tvättstuga          | 16        | 0         |
| <b>Summa</b>        | <b>47</b> | <b>72</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL          | 2022     | 2021       |
|-------------------------------------|----------|------------|
| 2020 Renovering gemensamma utrymmen | 0        | 302        |
| <b>Summa</b>                        | <b>0</b> | <b>302</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022       | 2021       |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel                | 63         | 55         |
| Sophämtning                 | 52         | 52         |
| Uppvärmning                 | 313        | 323        |
| Vatten                      | 32         | 34         |
| <b>Summa</b>                | <b>462</b> | <b>464</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022      | 2021      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkringar        | 33        | 31        |
| Fastighetsskatt               | 54        | 51        |
| Kabel-TV                      | 8         | 8         |
| <b>Summa</b>                  | <b>95</b> | <b>90</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022      | 2021      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Förbrukningsmaterial            | 5         | 7         |
| Kameral förvaltning             | 39        | 38        |
| Revisionsarvoden                | 22        | 20        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 26        | 25        |
| <b>Summa</b>                    | <b>92</b> | <b>91</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022      | 2021      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Sociala avgifter         | 11        | 8         |
| Styrelsearvoden          | 36        | 29        |
| <b>Summa</b>             | <b>47</b> | <b>37</b> |

  

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 105        | 130        |
| Övriga räntekostnader                               | 1          | 0          |
| <b>Summa</b>  | <b>105</b> | <b>131</b> |

  

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 67 529        | 67 529        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>67 529</b> | <b>67 529</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 314        | -2 938        |
| Årets avskrivning                             | -495          | -377          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 809</b> | <b>-3 314</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>63 719</b> | <b>64 214</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>23 078</i> | <i>23 078</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |               |               |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 29 728        | 25 471        |
| Taxeringsvärde mark                           | 45 394        | 36 338        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>75 122</b> | <b>61 809</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 101        | 101        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>101</b> | <b>101</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -51        | -46        |
| Avskrivningar                                 | -5         | -5         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-56</b> | <b>-51</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>46</b>  | <b>51</b>  |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR         | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Avräkningskonto, eko. förvaltning | 1          | 2          |
| Skattekonto                       | 54         | 53         |
| <b>Summa</b>                      | <b>55</b>  | <b>56</b>  |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Fastighetskötsel                                     | 6          | 6          |
| Försäkringspremier                                   | 11         | 11         |
| Förvaltning  | 15         | 14         |
| Kabel-TV   | 2          | 2          |
| Räntor   | 3          | 3          |
| Städning   | 2          | 2          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 7          |
| <b>Summa</b>   | <b>47</b>  | <b>45</b>  |



| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2026-03-01          | 0,84 %                  | 1 866               | 1 866               |
| Stadshypotek                           | 2027-03-01          | 1,70 %                  | 1 325               | 1 325               |
| Stadshypotek                           | 2025-12-01          | 0,85 %                  | 200                 | 200                 |
| Stadshypotek                           | 2027-04-30          | 2,83 %                  |                     | 307                 |
| Stadshypotek                           | 2023-03-30          | 0,94 %                  | 3 750               | 3 750               |
| Stadshypotek                           | 2024-10-30          | 1,04 %                  | 2 000               | 2 000               |
| Stadshypotek                           | 2025-10-30          | 0,87 %                  | 300                 | 300                 |
| Stadshypotek                           | 2024-10-30          | 1,04 %                  | 250                 | 250                 |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>9 691</b>        | <b>9 997</b>        |
| <i>Varav kortfristig del</i>           |                     |                         | 3 750               |                     |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 21         | 20         |
| El   | 6          | 5          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 128        | 122        |
| Löner  | 36         | 29         |
| Sociala avgifter                                     | 11         | 9          |
| Uppvärmning  | 49         | 50         |
| Utgiftsräntor  | 15         | 16         |
| <b>Summa</b>   | <b>267</b> | <b>249</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning       | 12 864        | 12 864        |
| <b>Summa</b>               | <b>12 864</b> | <b>12 864</b> |

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Louise Ström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Christina Ericsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Måns Hirschfeldt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johan Engdal  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 13:15

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann · 23.05.2023 10:56

DOCUMENT ID:

SyltaJW9Sh

ENVELOPE ID:

HJKayZ5H2-SyltaJW9Sh

DOCUMENT NAME:

Brf Strutsfarmen, Solna, 769604-7401 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Ann-Louise Birgitta Ström<br>info@brfstrutsfarmen.se   | Signed<br>Authenticated | 23.05.2023 16:37<br>23.05.2023 16:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/09/25)<br>IP: 80.217.230.51 |
| 2. MÅNS HIRSCHFELDT<br>hirscho@icloud.com                 | Signed<br>Authenticated | 23.05.2023 19:43<br>23.05.2023 14:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/06/14)<br>IP: 83.185.38.145 |
| 3. Mairi Christina Ericsson<br>kina.ericsson@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 23.05.2023 19:48<br>23.05.2023 19:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/08/26)<br>IP: 83.248.22.158 |
| 4. Johan Henrik Valentin Engdal<br>johan.engdal@sonora.se | Signed<br>Authenticated | 24.05.2023 13:15<br>24.05.2023 13:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/06/24)<br>IP: 185.45.120.6  |

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strutsfarmen, Solna, org.nr 769604-7401

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strutsfarmen, Solna för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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.

#### *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 på 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.

#### *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 på 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strutsfarmen, Solna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 den dag som följer av min elektroniska underskrift

Johan Engdal  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 13:19

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 24.05.2023 13:18

DOCUMENT ID:

ryePoMuoR2

ENVELOPE ID:

rkviMOiBh-ryePoMuoR2

DOCUMENT NAME:

RB Brf 2022.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| Johan Henrik Valentin Engdal<br>johan.engdal@sonora.se | Signed<br>Authenticated | 24.05.2023 13:19<br>24.05.2023 13:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/06/24)<br>IP: 185.45.120.6 |

\* 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