

# Årsredovisning 2021

BRF PALSTERNACKAN 5 I GAMLA ENSKEDE

769618-2075



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PALSTERNACKAN 5 I GAMLA ENSKEDE

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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**

---

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

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-02-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-30.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Palsternackan 5 som förvärvades 2011. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 912 kvm. I föreningen finns 23 parkeringsplatser och 16 platser i inomhusgarage.

Lägenhetsfördelning:

5st 1 rum och kök

7st 2 rum och kök

16st 3 rum och kök

19st 4 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Styrelsens sammansättning

Erik Thorén	Ordförande
Henrik Arvidsson	Ledamot
Jens Munkhammar	Ledamot
Anders Andersson	Ledamot
Sofie Blomkvist	Ledamot
Åsa Gustafson	Suppleant
Viveca Kleebinder	Suppleant

Valberedning

Allan Nyrén och Gunilla Nilsson.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Grant Thornton med Josef Hagsten som huvudansvarig revisor.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020	Reparation av föreningens värmesystem
2020	Installation av solceller på taken
2019	Installation av laddstolpar
2018	Underhållsspolning av samtliga avlopp
2018	Installering av dörrautomatik
2017	Byte kompressor till värmepump
2017	Monterat galler under trappan i källarplanet i tre portar
2017	OVK med efterföljande arbeten
2016	Målning fasad/sophus
2013	Träbeklätt gavlar på balkonger
2013	Infällda koddosor via portar

Planerade underhåll

2022	Renovering av föreningens innergård
2022	Slipning och lackning av portar

Till framtida planerat underhåll samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 20år. Planen uppdateras fortlöpande.

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Swed Mark & Park AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för år 2020.

Förändringen beror främst på ökade rörelsekostnader. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2021 minskat vilket delvis beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen i kombination med amorteringar. Föreningen har även under året omförhandlat och bundit en av lånedelarna till en lägre ränta.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

### Genomförda åtgärder och underhåll

Under året har föreningen installerat avläsare för att kunna debitera medlemmarna vatten (både kall- och varmvatten) individuellt utifrån förbrukning.

Styrelsen har under året initierat arbetet med att renovera föreningens innergård och upphandlat detta genom förfrågan till flertalet entreprenörer. Genomförande kommer ske under våren 2022.

Under året har arbetet med föreningens värmesystem fortsatt genom att de ackumulatortankar som fanns för varmvatten monterats bort då de hade börjat läcka. Efter utredning av expertis kunde dessa monteras bort, och ej ersättas, utan påverkan på fastighetens funktion.

Föreningen har även genomfört en ny energideklaration under året och effekten av solcellsinstallationen blev att föreningen sänkte sin energiprestanda från 90 till 70 kWh/m<sup>2</sup> och fick energiklass C.

Under årets början erbjöds alla medlemmar ny brandvarnare (med 10-års batteri) då de som sattes upp vid byggandet av fastigheten började varna för slut på batteri. Styrelsen har även fortsatt arbetet med SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) under det året.

### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en sänkning av avgifterna på 3% fr.o.m. 1 januari 2022. Detta har genomförts då föreningen från årsskiftet börjar debitera medlemmarna för deras faktiska förbrukning av varm- och kallvatten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 159 718	3 095 115	2 994 248	2 895 820
Resultat efter fin. poster	-127 820	-90 366	-94 305	-85 058
Soliditet, %	79	78	78	78
Yttre fond	1 098 219	1 048 219	998 219	743 219
Taxeringsvärde	100 094 000	100 094 000	100 094 000	83 444 000
Bostadsyta, kvm	3 912	3 912	3 912	3 912
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	660	660	660	660
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 973	10 126	10 075	10 075
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,31	1,53	1,52
Belåningsgrad, %	21,33	21,56	21,36	21,60

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	148 400 000	-	-	148 400 000
Fond, yttre underhåll	1 048 219	-	50 000	1 098 219
Balanserat resultat	-3 724 761	-90 366	-50 000	-3 865 127
Årets resultat	-90 366	90 366	-127 820	-127 820
<b>Eget kapital</b>	<b>145 633 092</b>	<b>0</b>	<b>-127 820</b>	<b>145 505 272</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 865 127
Årets resultat	-127 820
<b>Totalt</b>	<b><u>-3 992 947</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	255 000
Balanseras i ny räkning	-4 247 947
	<b><u>-3 992 947</u></b>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 159 714	3 095 067
Rörelseintäkter		0	48
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 159 714</b>	<b>3 095 115</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 654 098	-1 610 641
Övriga externa kostnader	7	-169 512	-127 558
Personalkostnader	8	-92 965	-85 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 138	-843 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 795 714</b>	<b>-2 667 589</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>364 000</b>	<b>427 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-491 820	-517 892
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-491 820</b>	<b>-517 892</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-127 820</b>	<b>-90 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-127 820</b>	<b>-90 366</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	182 922 899	183 697 871
Inventarier och installationer	11	1 207 125	1 445 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 130 024</b>	<b>185 143 607</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>184 130 024</b>	<b>185 143 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 340	44 962
Övriga fordringar	12	90 940	43 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 495	83 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 775</b>	<b>171 843</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		998 161	575 689
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>998 161</b>	<b>575 689</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 208 936</b>	<b>747 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>185 338 960</b>	<b>185 891 139</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 400 000	148 400 000
Fond för yttre underhåll		1 098 219	1 048 219
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>149 498 219</b>	<b>149 448 219</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 865 127	-3 724 761
Årets resultat		-127 820	-90 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 992 947</b>	<b>-3 815 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>145 505 272</b>	<b>145 633 092</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	25 437 500	25 712 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 437 500</b>	<b>25 712 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 575 000	13 900 000
Leverantörsskulder		262 979	67 831
Skatteskulder		89 701	87 774
Övriga kortfristiga skulder		60	2 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	468 448	487 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 396 188</b>	<b>14 545 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>185 338 960</b>	<b>185 891 139</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>575 689</b>	<b>1 073 113</b>
Resultat efter finansiella poster	-127 820	-90 366
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	879 138	843 902
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>751 318</b>	<b>753 536</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 932	-114 371
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 641	-54 825
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>888 027</b>	<b>584 340</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	134 445	-1 281 764
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>134 445</b>	<b>-1 281 764</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-600 000	200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-600 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>422 472</b>	<b>-497 424</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>998 161</b>	<b>575 689</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede 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	0,5 %
Installationer	5-20 %

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

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 730 SEK per lägenhet. Fastighetsskatt 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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter, garage	173 550	179 700
Hysesintäkter, p-platser	139 750	135 500
IMD el	235 653	193 991
Årsavgifter, bostäder	2 580 696	2 580 696
Övriga intäkter	30 065	5 228
<b>Summa</b>	<b>3 159 714</b>	<b>3 095 115</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	46 584	11 734
Energideklaration	11 250	0
Fastighetsskötsel	45 852	45 720
Snöskottning	122 997	24 773
Städning	85 245	83 565
Trädgårdsarbete	107 164	105 231
<b>Summa</b>	<b>419 092</b>	<b>271 023</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planerat underhåll	0	33 832
Reparationer	216 733	316 582
<b>Summa</b>	<b>216 733</b>	<b>350 414</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	332 914	378 216
Sophämtning	51 173	51 130
Uppvärmning	307 879	233 766
Vatten	75 694	82 115
<b>Summa</b>	<b>767 660</b>	<b>745 226</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bredband	109 153	137 149
Fastighetsförsäkringar	36 777	36 076
Fastighetsskatt	45 203	44 498
Kabel-TV	47 224	16 251
Mättjänster	12 257	10 004
<b>Summa</b>	<b>250 614</b>	<b>243 978</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankkostnad	3 689	3 112
Ekonomisk förvaltning	75 812	72 824
Förbrukningsmaterial	32 831	2 792
Konsultkostnader	2 200	0
Revisionsarvoden	30 645	33 850
Övriga förvaltningskostnader	24 335	14 980
<b>Summa</b>	<b>169 512</b>	<b>127 558</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	22 465	14 988
Styrelsearvoden	70 500	70 500
<b>Summa</b>	<b>92 965</b>	<b>85 488</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	491 634	517 608
Övriga räntekostnader	186	284
<b>Summa</b>	<b>491 820</b>	<b>517 892</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	191 349 875	191 349 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>191 349 875</u>	<u>191 349 875</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 652 004	-6 877 037
Årets avskrivning	-774 972	-774 967
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-8 426 976</u>	<u>-7 652 004</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>182 922 899</u></u>	<u><u>183 697 871</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	36 356 476	36 356 476
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 094 000	68 094 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
<b>Summa</b>	<b>100 094 000</b>	<b>100 094 000</b>
<b>Not 11, Inventarier och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 540 852	259 088
Nedskrivning	-254 775	0
Inköp	120 330	1 281 764
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 406 407</u>	<u>1 540 852</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-95 116	-26 182
Avskrivningar	-104 166	-68 934
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-199 282</u>	<u>-95 116</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>1 207 125</u></u>	<u><u>1 445 736</u></u>



<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattefordringar	32 622	0
Skattekonto	44 981	43 814
Övriga fordringar	13 337	0
<b>Summa</b>	<b>90 940</b>	<b>43 814</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bredband	155	0
Fastighetsskötsel	11 785	11 463
Försäkringspremier	9 286	8 913
Förvaltning	19 351	18 953
Kabel-TV	37 978	37 978
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 940	5 760
<b>Summa</b>	<b>84 495</b>	<b>83 067</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-03-01	0,75 %	800 000	800 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,21 %	12 400 000	12 650 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,15 %	13 312 500	13 562 500
Stadshypotek AB	2026-12-01	1,04 %	12 500 000	12 600 000
<b>Summa</b>			<b>39 012 500</b>	<b>39 612 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 575 000</i>	<i>13 900 000</i>

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 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	92 129	46 357
Förutbetalda avgifter/hyror	235 587	253 674
Styrelsearvode	24 800	0
Uppvärmning	52 209	27 954
Utgiftsräntor	36 216	44 101
Vatten	14 336	13 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 171	101 545
<b>Summa</b>	<b>468 448</b>	<b>487 332</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 000 000	43 000 000
<b>Summa</b>	<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>

#### **Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Under inledningen av 2022 sades avtalet avseende trädgårdsskötsel med Swed Mark & Park upp och nytt avtal för skötsel av föreningens utemiljö tecknades med JE Mark AB för säsongen 2022 och framåt.

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

\_\_\_\_\_  
Anders Andersson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Erik Thorén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Henrik Arvidsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jens Munkhammar  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sofie Blomkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton  
Josef Hagsten  
Revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6272efa5c840e9e65a1ba186

**Finalized at:** 2022-05-06 15:35

**Title:** ÅR 2021 - Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede, 769618-2075.pdf

**Digest:** de7dca3ec0e8726b8c934455f6b6960a7a72e8ac9c9e5c71d7fd00a1d6af7393

**Initiated by:** eritho@kth.se (*eritho@kth.se*) via Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede 769618-2075

**Signees:**

- Josef Hagsten signed at 2022-05-06 15:35 with Swedish BankID (19850622-xxxx)
- ERIK THORÉN signed at 2022-05-04 23:37 with Swedish BankID (19850905-xxxx)
- SOFIE BLOMKVIST signed at 2022-05-05 09:36 with Swedish BankID (19820311-xxxx)
- HENRIK ARVIDSSON signed at 2022-05-05 20:06 with Swedish BankID (19740308-xxxx)
- Karl Anders Andersson signed at 2022-05-05 07:34 with Swedish BankID (19800208-xxxx)
- Jens Anders Munkhammar signed at 2022-05-05 08:08 with Swedish BankID (19800428-xxxx)

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede  
Org.nr. 769618-2075

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha

särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 15:35

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 03.05.2022 17:16

DOCUMENT ID:

S1gqSP6AB9

ENVELOPE ID:


BJ5BPpAHq-S1gqSP6AB9

DOCUMENT NAME:

2112 RB Brf Palsternackan 5 i Gamla Enskede.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josef Hagsten Josef.hagsten@se.gt.com	 Signed Authenticated	06.05.2022 15:35 06.05.2022 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1985) 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