

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen S:ta Anna**  
702002-2831

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens säte**

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se [sanctaanna.bostadsraterna.se](http://sanctaanna.bostadsraterna.se)) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### **Fakta om vår fastighet**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

##### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

##### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st  
2 rok, 5 st  
3 rok, 7 st  
4 rok, 6 st  
5 rok, 7 st  
6 rok, 4 st  
7 rok, 2 st  
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

##### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2025.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida:  
[www.sanctaanna.bostadsraterna.se](http://www.sanctaanna.bostadsraterna.se)

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning, Cortea AB  
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

### **Styrelsen**

Einar Botten, Ledamot  
Gundars Rasmanis, Ledamot  
Ebba Tegnér. (del av år)  
Marie-Louise Törnblad, Ledamot  
Patric Öhman, Ledamot  
Axel Östergren, Ordförande

### **Suppleant**

Kjell Slytå, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Gundars Rasmanis, Patric Öhman, Marie-Louise Törnblad, Kjell Slytå.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden förutom årsstämman.

### **Styrelsearbete**

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete. I augusti firades föreningens 100-årsjubileum med föreläsning, olika aktiviteter samt avslutande middag på gården i soligt väder.

### **Revisorer**

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern  
Thomas Halvorsen Ordinarie Intern

### **Valberedning**

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 24 medlemmar.

### **Skatter och avgifter**

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1459 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (537 065 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

### Medlemmar

	2021-12-31	2020-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57	57
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	57

Medlemslägenheter: 35 st.  
Medlemslokaler: 4 st.  
Överlåtelser under året: 5 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid-19 pandemin har medfört att vissa planerade underhållsarbeten har senarelagts. Komplettering av nya värmesystemet genomfördes och har haft förväntat god effekt. Stuprören på gårdssidan har bytts ut till följd av frostsador. Handelsbanken har lagt ner sitt kontor och aviserat att de avser sälja sin andel i föreningen. Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget fortsätter även under 2022 och något år framöver. Omplacering av lån har resulterat i ytterligare förbättrade lånevillkor. Medlemsavgifterna behålls därför oförändrade. Under året har amortering skett enligt föreningens finansiella plan med 0,5 Msek.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	3 594 263	3 703 958	3 882 048	4 066 287
Resultat efter finansiella poster	-1 155 756	246 952	937 134	-156 397
Soliditet, %	12	15	14	11

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240		2 401 787	-795 493	246 952
Disposition av fg års resultat			594 527	-347 575	-246 952
Årets resultat					-1 155 756
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 379 240</b>		<b>2 996 314</b>	<b>-1 143 068</b>	<b>-1 155 756</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 143 068
årets resultat	-1 155 755
<b>Totalt</b>	<b>-2 298 823</b>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	715 800
Lyft ur fond för yttre underhåll	-121 273
balanseras i ny räkning	-1 143 068
<b>Summa</b>	<b>-548 541</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 594 263	3 703 958
Övriga rörelseintäkter		26 868	37 819
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 621 131</b>	<b>3 741 777</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-4 175 827	-2 795 820
Övriga externa kostnader	4	-239 835	-198 813
Personalkostnader	5	-	-20 276
Avskrivningar	6	-259 541	-262 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 675 203</b>	<b>-3 277 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 054 072</b>	<b>464 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		454	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 138	-217 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 684</b>	<b>-217 228</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 155 756</b>	<b>246 952</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 155 756</b>	<b>246 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 155 756</b>	<b>246 952</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	23 529 541	23 789 082
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 529 541	23 789 082
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		23 529 541	23 789 082
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		977 485	778 922
Övriga fordringar		78 144	78 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	161 024	225 233
Summa kortfristiga fordringar		1 216 653	1 082 565
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 477 319	2 648 995
Summa kassa och bank		1 477 319	2 648 995
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 693 972	3 731 560
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 223 513	27 520 642

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		2 379 240	2 379 240
Yttre fond		2 996 314	2 401 787
Summa bundet eget kapital		5 375 554	4 781 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 143 068	-795 493
Årets resultat		-1 155 756	246 952
Summa fritt eget kapital		-2 298 824	-548 541
<b>Summa eget kapital</b>		3 076 730	4 232 486
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	7 500 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 500 000	14 000 000
Leverantörsskulder		628 357	328 864
Övriga skulder		101 140	106 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 417 286	1 353 228
Summa kortfristiga skulder		15 646 783	15 788 156
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		26 223 513	27 520 642

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 155 756	246 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	259 541	262 688
	<u>-896 215</u>	<u>509 640</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-896 215</b>	<b>509 640</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-134 090	-71 007
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	358 629	13 666 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-671 676</b>	<b>14 104 964</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-14 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-14 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 171 676</b>	<b>104 964</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 648 995</b>	<b>2 544 031</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 477 319</b>	<b>2 648 995</b>

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutning

## Not 2 Nettoomsättning

### Årsavgifter och hyror

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 858 093	1 858 093
Årsavgifter, lokaler	1 194 347	1 194 347
Hysesintäkter	455 811	460 529
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	86 012	190 989
<b>Summa</b>	<b>3 594 263</b>	<b>3 703 958</b>

### Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	71 888	263 292
Städkostnader	93 910	91 205
Sotning		2 938
Reparationer hiss	41 341	230 783
Besiktning hiss	2 569	
Serviceavtal hiss	9 852	9 211
Underhåll fastigheter	1 685 426	183 592
Underhåll ventilation	30 546	9 625
Underhåll tvättstuga	77 798	23 319
Avloppsrensning	20 443	
Trädgårdskostnader	15 561	27 818
Övriga driftskostnader	268 401	218 921
El fastighet	140 606	112 944
Uppvärmning	863 662	753 931
Vatten	69 165	75 144
Sophämtning	114 742	115 745
Fastighetsförsäkring	132 719	129 712
Inkasso/KFM-kostnader	135	375
Bredband		11 250
Fastighetsskatt	537 063	536 015
<b>Summa</b>	<b>4 175 827</b>	<b>2 795 820</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsmaterial	6 224	20 578
Kontorsmaterial		406
Fast telefoni	465	
Datakommunikation	7 275	7 533
Porto		33
Bevakning		8 135
Revision, extern	31 284	27 134
Ekonomisk förvaltning	94 411	64 144
Övriga förvaltningskostnader	19 698	37 000
Bankavgifter	200	2 750
Föreningsverksamhet	2 358	6 580
Föreningsverksamhet 100 år	61 420	
Medlemsavgifter	10 515	15 786
Övriga externa kostnader	5 985	8 734
<b>Summa</b>	<b>239 835</b>	<b>198 813</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

##### *Personal*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda		1
<b>Summa</b>		<b>1</b>

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar		18 400
<b>Summa</b>		<b>18 400</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		1 876
<b>Totalt</b>		<b>20 276</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	259 541	259 543
Inventarier, verktyg och installationer		3 145
<b>Summa</b>	<b>259 541</b>	<b>262 688</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	<u>31 502 186</u>	<u>31 502 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 713 104	-7 453 561
-Årets avskrivning enligt plan	-259 541	-259 543
	<u>-7 972 645</u>	<u>-7 713 104</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 529 541</b>	<b>23 789 082</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark:	158 800 000	158 800 000
Vid årets slut	<u>238 600 000</u>	<u>238 600 000</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Värmedebitering lokaler	12 000	88 553
Fastighetsförsäkring	138 050	132 719
Serviceavtal hiss		3 961
Fastighetsförvaltning	10 974	
	<u>161 024</u>	<u>225 233</u>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2021-12-31	2020-12-31
SEB 39408352	0,87%	2023-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,87%	2023-11-28	2 500 000	2 500 000
Nordea 43803	0,393%	2021-11-30	-	7 500 000
Nordea 52861	0,404%	2021-12-28	-	6 500 000
Nordea 35192	0,245%	2022-11-30	7 000 000	-
Nordea 42458	0,261%	2022-12-28	6 500 000	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>21 000 000</b>	<b>21 500 000</b>

Varav kortfristig del	13 500 000	14 000 000
Varav Långfristig del	7 500 000	7 500 000
<b>Summa</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 500 000</b>

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	13 500 000	7 500 000	-	21 000 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	2 075	31 663
Årsavgifter och hyror	1 095 371	1 008 069
Fastighetsskötsel		144 957
El	6 650	6 830
Värme	133 221	100 591
Vatten	11 554	10 781
Sophämtning	27 858	23 337

Extern revisor	30 000	27 000
Övriga förvaltningskostnader	110 557	
	<u>1 417 286</u>	<u>1 353 228</u>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 500 000</b>	<b>31 500 000</b>

### Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<b>Summa eventalförpliktelser</b>		

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den / 2022

Einar Botten  
Ledamot

Gundars Rasmanis  
Ledamot

Marie-Louise Törnblad  
Ledamot

Axel Östergren  
Ledamot

Patric Öman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor, extern

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma