

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svea Artilleri 17

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2087.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Gemensamhetsanläggningar

- Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening. Gemensamhetsanläggning för sopsug. Andelstal: 8000/144623.
- Svea Artilleri garagesamfällighetsförening. GA:6. Andelstal: 28/117.
- Starrbäckens garagesamfällighetsförening GA:5. Andelstal: 28/458.

Gemensamhetsanläggningen för sopsug förvaltas av samfällighetsföreningen sopsug Starrbäcken där Brf Svea Artilleri är medlem. Samfälligheten förvaltar gemensamägd sopsugsanläggning som täcker hela området kring Starrängsringen.

Gemensamhetsanläggningen för garaget fastställdes av Lantmäterimyndigheten under 2010.

Gemensamhetsanläggningen för garagerampen förvaltas av Garagesamfällighetsföreningen Starrbäcken som även är förvaltare av det ursprungliga garaget.

### Styrelsen

Gunnar Söderlind	Ordförande
Victor Carstenius	Ledamot
Ingrid Cathrine Essén	Ledamot
Ashley Kristin Hallock	Ledamot
Erik Hägg	Ledamot
Anders Holger Johansson	Ledamot

Karl Johan Henrik Bergman	Suppleant
Annamaria Olofsson	Suppleant
Christina Elisabeth Ramberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
Bo Cederlöf	Ordinarie Intern	Internrevisor

### Valberedning

Per Danielsson	Sammanställande
Ashley Hallock	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme, värmepump samt vattenburna radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

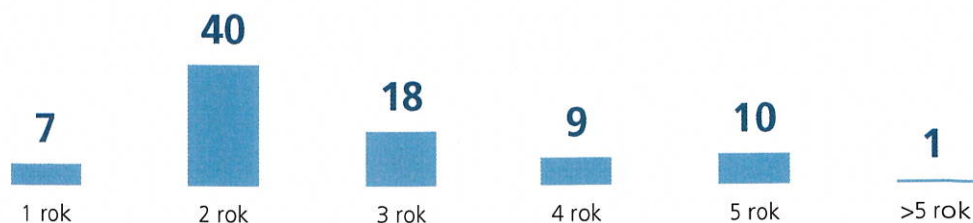
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 470 m<sup>2</sup>, varav 7 251 m<sup>2</sup> utgör boyta och 219 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklare	20 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Teknikbolag	38 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Marknadsundersökning	41 m <sup>2</sup>	tillsvidare
Jurist	120 m <sup>2</sup>	tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu, duschar och omklädningsrum	Bokningsbar
Gästlägenhet för uthyrning	Bokningsbar
Gemensamhetslokal	Bokningsbar
Tvättstuga	Bokningsbar
Motionsrum	Fritt
Vinförråd	Ett till varje lägenhet
Källarförråd	Ett till varje lägenhet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2087.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Enligt lagstadgad intervall
Energideklaration	2020	Enligt lag vart 10:e år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Eventuellt byte av kompressor värmesystem	2022	Enligt UH-plan
Eventuell uppfräschning av hissorgar, dörrar	2022	Egen uppfattning
Eventuell entréer, portar målning, oljning lack	2022	Enligt UH-plan
Eventuellt utbyte av radioatorventiler	2022	Enligt UH-plan
Eventuell målning av plåttak mm	2023	Enligt UH-plan
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2024	Enligt UH-plan och intervall

*NW*

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Christer Ingeholm, ms8
Snöröjning och sandning	Christer Ingeholm, ms8
Internet, TV och telefoni	Telia
Hyra av föreningens parkeringsplatser	Aimo Park
Städning	Tarjas blommor

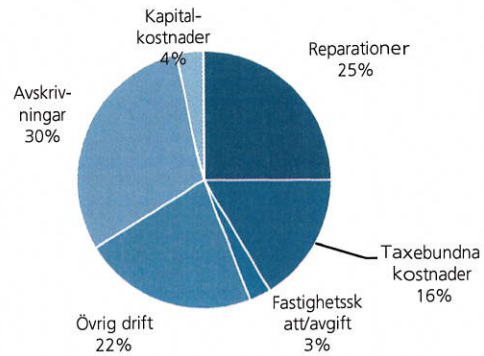
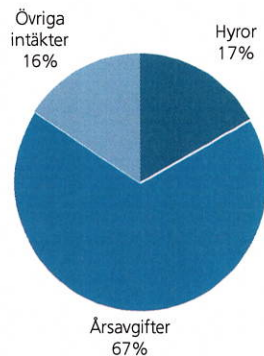
## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 770 516</b>	<b>3 681 872</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 208 606	5 249 717
Finansiella intäkter	886	385
Minskning kortfristiga fordringar	0	982 578
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 053 485	0
	<b>9 262 978</b>	<b>6 232 680</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 092 336	2 932 333
Finansiella kostnader	270 858	342 750
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 990 952	0
Ökning av kortfristiga fordringar	775 751	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	868 953
	<b>10 129 897</b>	<b>4 144 036</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 903 597</b>	<b>5 770 516</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-866 920</b>	<b>2 088 644</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Förutom dessa har ordinarie stämma avhållits och protokollförts. På grund av coronaepidemin har de flesta styrelsemötena avhållits digitalt och årsstämman utomhus.

Samtliga protokoll är reviderade av extern och intern revisor.

Året har dominerats av två händelser: Föreningen har bytt värmesystem till en bergvärmearläggning. Systemet kom i drift under senhösten. Den andra händelsen är den vattenläcka och efterföljande återställning som påverkat oss. Föreningen har för att förebygga liknande problem låtit inspektera och åtgärda varm- och kallvatteninstallationen. Därutöver har vi påbörjat en översyn av ventilationssystemet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 130  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 130

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	578	578	578	578
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 452	2 442	2 364	2 190
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 004	8 728	8 728	8 935
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	24	26	32
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	81	73	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	12	15	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	36	46	100	97
Soliditet (%)	79	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 461	-332	-814	-624
Nettoomsättning (tkr)	5 295	5 250	5 247	5 242

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 251 m<sup>2</sup> bostäder och 219 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	260 618 000	0	0	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	0	0	133 000
Fond för yttre underhåll	2 978 453	260 694	-55 703	2 773 462
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>263 729 453</b>	<b>260 694</b>	<b>-55 703</b>	<b>263 524 462</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-9 292 123	-260 694	-276 567	-8 754 863
Årets resultat	-1 460 991	-1 460 991	332 270	-332 270
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 753 114</b>	<b>-1 721 685</b>	<b>55 703</b>	<b>-9 087 132</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>252 976 339</b>	<b>-1 460 991</b>	<b>0</b>	<b>254 437 330</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 460 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 031 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 753 115</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 753 115</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 294 600	5 249 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	914 006	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 208 606</b>	<b>5 249 717</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 581 019	-2 439 752
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 790	-371 774
Personalkostnader	Not 6	-118 527	-120 807
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 307 289	-2 307 289
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 399 625</b>	<b>-5 239 622</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 191 019</b>	<b>10 095</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		886	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 858	-342 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-269 972</b>	<b>-342 365</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 460 991</b>	<b>-332 270</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 460 991</b>	<b>-332 270</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	314 583 824	312 860 164
Inventarier	Not 9	96 657	136 654
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>314 680 481</b>	<b>312 996 818</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>314 680 481</b>	<b>312 996 818</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	162
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 936 538	5 640 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	580 922	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 517 460</b>	<b>5 640 476</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		305 691	273 843
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>305 691</b>	<b>273 843</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 823 151</b>	<b>5 914 319</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 503 632</b>	<b>318 911 137</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 978 453	2 773 462
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>263 729 453</b>	<b>263 524 462</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 292 123	-8 754 863
Årets resultat		-1 460 991	-332 270
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 753 114</b>	<b>-9 087 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>252 976 339</b>	<b>254 437 330</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	42 394 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 394 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 894 000	63 288 000
Leverantörsskulder		1 141 268	114 900
Skatteskulder		411 832	204 641
Övriga skulder		165 740	226 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	520 453	640 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 133 293</b>	<b>64 473 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 503 632</b>	<b>318 911 137</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	95 år	95 år
Värmepump	30 år	30 år
Tvättmaskin/torkskåp	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 189 361	4 189 361
Hyror lokaler momspliktiga	537 062	534 888
Hyror garage moms	510 000	510 000
Hysesrabatt	0	-34 292
Vattenintäkter	0	2 837
Vattenintäkter moms	2 949	0
Vatten-/värmeintäkter	11 939	11 481
Elintäkter moms	4 438	4 357
Gemensamhetslokal	0	31 025
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	0
Gästlägenhet	34 050	0
Öresutjämning	40	59
	<b>5 294 600</b>	<b>5 249 717</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	909 928	0
Övriga intäkter	4 078	0
	<b>914 006</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	178 024	157 204
	Fastighetsskötsel beställning	12 504	4 766
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 153
	Snöröjning/sandning	32 659	12 593
	Städning entreprenad	213 655	209 457
	Städning enligt beställning	16 169	19 926
	Mattvätt/Hyrmattor	9 506	9 089
	OVK Obl. Ventilationskontroll	65 940	0
	Hissbesiktning	5 220	5 095
	Myndighetstillsyn	0	51 118
	Gemensamma utrymmen	2 398	19 944
	Gård	0	2 217
	Serviceavtal	21 957	21 956
	Förbrukningsmateriel	11 060	27 438
	Teleport/hissanläggning	3 079	4 400
	Störningsjour och larm	5 299	0
	Brandskydd	18 747	6 261
	Fordon	0	832
		<b>596 216</b>	<b>559 449</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	315 299	3 233
	Lokaler	16 562	195
	Tvättstuga	7 250	3 507
	Källare	3 659	0
	Entré/trapphus	2 729	0
	Lås	3 549	8 903
	VVS	307 737	5 805
	Värmeanläggning/undercentral	2 650	1 591
	Ventilation	82 049	74 312
	Elinstallationer	2 650	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 259	0
	Hiss	166 457	40 634
	Tak	0	7 726
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 302
	Vattenskada	1 006 498	17 416
		<b>1 930 347</b>	<b>186 624</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	55 703
		<b>0</b>	<b>55 703</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	334 042	179 134
	Värme	681 029	603 636
	Vatten	128 168	91 874
	Sophämtning/renhållning	98 917	78 578
	Grovsopor	15 679	7 554
		<b>1 257 834</b>	<b>960 776</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	102 188	100 363
	Samfällighetsavgift	243 680	237 951
	Bredband	243 563	141 933
		<b>589 431</b>	<b>480 247</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>207 191</b>	<b>196 953</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 581 019</b>	<b>2 439 752</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	300	500
	Tele- och datakommunikation	26 534	13 247
	Inkassering avgift/hyra	966	2 250
	Hysesförluster	162	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 210	29 662
	Föreningskostnader	1 007	10 514
	Fritids- och trivselkostnader	1 325	0
	Studieverksamhet	0	1 237
	Förvaltningsarvode	280 846	274 848
	Administration	6 520	9 897
	Korttidsinventarier	38 933	0
	Konsultarvode	0	21 939
	Tidningar facklitteratur	688	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 300	7 230
		<b>392 790</b>	<b>371 774</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 000	96 200
	Sociala kostnader	22 527	24 607
		<b>118 527</b>	<b>120 807</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 243 273	2 243 273
	Förbättringar	24 020	24 020
	Inventarier	39 996	39 996
		<b>2 307 289</b>	<b>2 307 289</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	330 103 593	330 103 593
	Nyanskaffningar	3 990 952	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>334 094 545</b>	<b>330 103 593</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 243 428	-14 976 136
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 267 293	-2 267 293
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 510 721</b>	<b>-17 243 428</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>314 583 824</b>	<b>312 860 164</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	117 171 001	117 171 001
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	172 018 000	172 018 000
	Taxeringsvärde mark	189 050 000	189 050 000
		<b>361 068 000</b>	<b>361 068 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	355 000 000	355 000 000
	Lokaler	6 068 000	6 068 000
		<b>361 068 000</b>	<b>361 068 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	285 753	285 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>285 753</b>	<b>285 753</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-149 099	-109 103
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 996	-39 996
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-189 095</b>	<b>-149 099</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>96 658</b>	<b>136 654</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	338 632	143 641
	Klientmedel hos SBC	3 547 403	5 496 673
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>4 936 538</b>	<b>5 640 314</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkringsättning	580 922	0
		<b>580 922</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 773 462	2 653 923
	Reservering enligt stadgar	260 694	260 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 703	-141 155
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 978 453</b>	<b>2 773 462</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	0,250 %	20 894 000	20 894 000	2022-12-28
	SEB	0,470 %	21 500 000	21 500 000	2023-12-28
	SEB	0,440 %	20 894 000	20 894 000	2023-02-28
	SEB	0,280 %	2 000 000	0	2022-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 288 000</b>	<b>63 288 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 894 000	-63 288 000	
			<b>42 394 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 288 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	79 851 830	79 851 830

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	95 600	94 600
	Sociala avgifter	30 038	29 723
	Ränta	12 539	8 216
	Avgifter och hyror	382 276	507 507
		<b>520 453</b>	<b>640 046</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under 2022 kommer fortsatt översyn och utbyte av delar av ventilationssystemet att ske.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 31 / 3 2022



Gunnar Söderlind  
Ordförande



Victor Carstenius  
Ledamot



Ingrid Cathrine Essén  
Ledamot



Ashley Kristin Hallock  
Ledamot



Erik Hägg  
Ledamot



Anders Holger Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2022



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 17

Org.nr 716451-1425

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

### ***Den interna revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

**Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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.

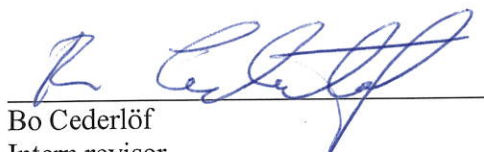
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm 2022-04-13



Mikael Nilsson  
Auktoriserad revisor



Bo Cederlöf  
Intern revisor