

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Monumentet 27

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 undersöker behov av relining alternativt stambyte
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Henrik Silver	Ordförande
Eva Borgström	Sekreterare
Emma Henriksson	Kassör
Linnea Löfdahl	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Stina Nygårds	Ordinarie Intern	Intern
---------------	------------------	--------

##### Valberedning

Carl Anderson Westerberg  
Fredrik Hökegård  
Mattias Lindholm  
Anders Mejner

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30.  
Extra föreningsstämma hölls den 2022-01-20 då ny styrelse valdes samt ny internrevisor

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Monumentet 27	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

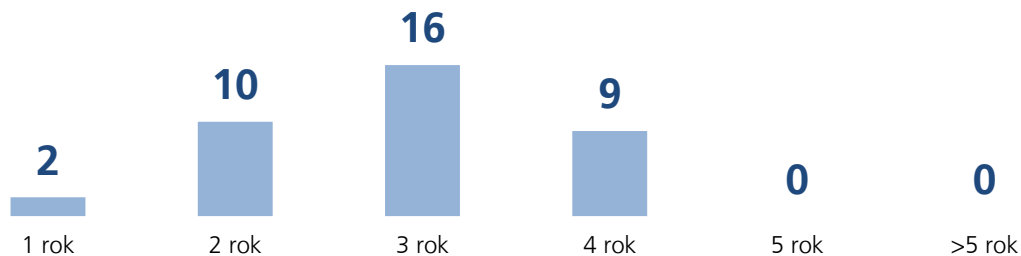
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 393 m<sup>2</sup>, varav 3 180 m<sup>2</sup> utgör boyta och 213 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
1. Kontor	205 m <sup>2</sup>	2021-10-31

### Gemensamhetsutrymmen

1. Intalma AB

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppföljning/åtgärder för OVK	2018	
Byte av vattenmätare	2017	
Genomgång av Stämmar	2016	Stämmarna är i gott skick
Upprustning av ACD-gården	2016	Avslutades 2017
Renovering av B-gård	2015	Avslutades 2015
Vindsombyggnad i ABD	2015 - 2016	Avslutades 2016
Installation av bredbandsnät	2013	Avslutades 2013
Fasadrenovering	2013	Avslutades 2013
Nya källarförråd	2013	Avslutades 2013
Vindsombyggnad i C	2012 - 2013	Avslutades 2016
Fönsterbyte	2011 - 2012	Fönsterbytet avslutades under 2012
Upprustning av alla ytterdörrar	2010 - 2013	Avslutad
Ny värmecentral	2010	
Portar och trapphus	2021	Nya portar samt målning av trapphus

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2022	I samråd med SBC
Genomgång av stammar	2022	Undersöka behov av lining (strumpa)
Nytt sophanteringssystem	2023	Se över alternativ

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

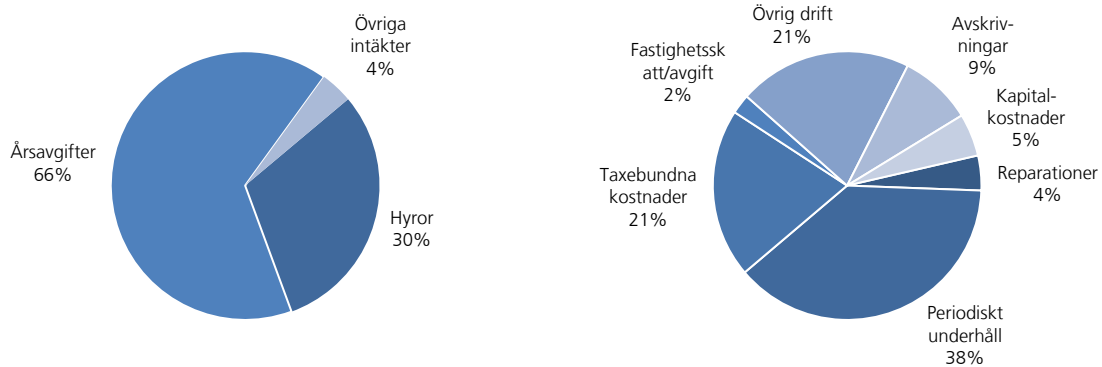
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice	Amadeus Service AB
Snöskottning av yttertak	BITAB
Energi	Fortum
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB samt Ragn-Sells AB
Hissar	ManKan hiss
Anslutning och distribution	ComHem
Fiberförbindelse	Stokabs
Bredband	Ownit
El	E-on

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>3 180 763</b>	<b>2 827 361</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 292 274	2 207 130
Finansiella intäkter	505	325
Ökning av kortfristiga skulder	73 614	39 576
	<b>2 366 393</b>	<b>2 247 031</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 850 593	1 603 192
Finansiella kostnader	169 734	192 124
Ökning av kortfristiga fordringar	2 804	14 426
Minskning av långfristiga skulder	90 842	83 887
	<b>3 113 973</b>	<b>1 893 629</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Slut*</b>	<b>2 433 183</b>	<b>3 180 763</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-747 580</b>	<b>353 402</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

Se teknisk status

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 lägenheter varav 2 hyresrätter

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	514	514	514	526
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 500	1 444	1 512	871
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 515	4 546	4 574	4 902
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	23	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	122	124	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	11	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	57	57	74
Soliditet (%)	82	83	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 021	110	321	-207
Nettoomsättning (tkr)	2 254	2 198	2 258	1 893

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 180 m<sup>2</sup> bostäder och 213 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	69 874 126	0	0	69 874 126
Upplåtelseavgifter	4 740 904	0	0	4 740 904
Fond för yttre underhåll	683 797	323 283	-174 551	535 065
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>75 298 827</b>	<b>323 283</b>	<b>-174 551</b>	<b>75 150 095</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-8 580 927	-323 283	284 514	-8 542 158
Årets resultat	-1 020 640	-1 020 640	-109 963	109 963
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 601 567</b>	<b>-1 343 923</b>	<b>174 551</b>	<b>-8 432 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 697 260</b>	<b>-1 020 640</b>	<b>0</b>	<b>66 717 900</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 020 640
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 257 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 283
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 601 567</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

683 797
<b>-8 917 770</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	2 254 092	2 197 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 182	9 296
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 292 274</b>	<b>2 207 130</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 574 898	-1 438 815
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 587	-103 267
Personalkostnader	Not 6	-125 108	-61 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 092	-302 176
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 143 685</b>	<b>-1 905 368</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-851 411</b>	<b>301 762</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		505	325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 734	-192 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 229</b>	<b>-191 799</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 020 640</b>	<b>109 963</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 020 640</b>	<b>109 963</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter		310 696	314 190
		<b>310 696</b>	<b>314 190</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,13	76 785 718	77 075 316
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 785 718</b>	<b>77 075 316</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 096 414</b>	<b>77 389 506</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 254	5 254
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 547 209	3 291 985
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 552 463</b>	<b>3 297 239</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 552 463</b>	<b>3 297 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 648 877</b>	<b>80 686 745</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		74 615 030	74 615 030
Fond för yttre underhåll	Not 11	683 797	535 065
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 298 827</b>	<b>75 150 095</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 580 927	-8 542 158
Årets resultat		-1 020 640	109 963
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 601 567</b>	<b>-8 432 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 697 260</b>	<b>66 717 900</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 317 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 317 876</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 214 344	10 987 310
Leverantörsskulder		99 986	60 508
Skatteskulder		182 860	150 266
Övriga skulder		102 000	130 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	352 427	322 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 951 617</b>	<b>11 650 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 648 877</b>	<b>80 686 745</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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	200 år	200 år
Egna lägenheter/lokaler	100 år	100 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Värmekabel	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 503 879	1 503 879
Hyror bostäder	260 991	260 991
Hyror lokaler	438 120	411 863
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Hysesrabatt	0	-30 000
Övriga debiterade avgifter	3 600	3 600
Öresutjämning	-18	-19
	<b>2 254 092</b>	<b>2 197 834</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	38 182	9 296
	<b>38 182</b>	<b>9 296</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 529	73 752
	Fastighetsskötsel beställning	21 306	6 671
	Snöröjning/sandning	34 454	9 375
	Städning entreprenad	93 700	98 820
	Städning enligt beställning	0	656
	Sotning	0	2 750
	Hissbesiktning	4 714	6 669
	Gård	3 314	2 999
	Serviceavtal	3 975	13 147
	Förbrukningsmateriel	9 103	2 583
	Teleport/hissanläggning	7 925	0
	Störningsjour och larm	4 740	0
		<b>239 760</b>	<b>217 422</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	18 200
	Tvättstuga	9 690	10 729
	Sophantering/återvinning	0	6 625
	Entré/trapphus	28 748	5 880
	Lås	19 571	11 637
	VVS	17 140	66 824
	Elinstallationer	18 180	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 415	5 849
	Hiss	5 256	22 638
	Skador/klotter/skadegörelse	33 819	32 499
	Vattenskada	3 444	0
		<b>138 263</b>	<b>180 881</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	1 151 705	150 813
	Lås	23 808	0
	VVS	0	23 738
	Värmeanläggning	90 690	0
		<b>1 266 203</b>	<b>174 551</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 851	64 862
	Värme	454 326	415 159
	Vatten	51 127	47 944
	Sophämtning/renhållning	90 360	83 341
	Grovsopor	0	3 210
		<b>675 664</b>	<b>614 516</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	91 567	89 329
	Kabel-TV	10 340	10 245
	Bredband	75 672	75 672
		<b>177 579</b>	<b>175 246</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 429</b>	<b>76 199</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 574 898</b>	<b>1 438 815</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Föreningskostnader	450	838
	Förvaltningsarvode	101 763	81 148
	Administration	1 892	10 784
	Korttidsinventarier	40 875	0
	Konsultarvode	417	417
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	10 080
		<b>150 587</b>	<b>103 267</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	95 200	46 500
	Sociala kostnader	29 908	14 610
		<b>125 108</b>	<b>61 110</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Egna lägenheter och lokaler	3 494	3 494
	Byggnad	185 276	185 276
	Förbättringar	104 322	113 406
		<b>293 092</b>	<b>302 176</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	349 425	349 425
	Årets avskrivning	-3 494	-3 494
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-35 235	-31 741
		<b>310 696</b>	<b>314 190</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 981 097	79 981 097
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 981 097</b>	<b>79 981 097</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 905 781	-2 607 099
	Årets avskrivningar enligt plan	-289 598	-298 682
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 195 379</b>	<b>-2 905 781</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>76 785 718</b>	<b>77 075 316</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 975 105	39 975 105
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 761 000	38 761 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
		<b>107 761 000</b>	<b>107 761 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	1 761 000	1 761 000
		<b>107 761 000</b>	<b>107 761 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	114 026	111 222
	Klientmedel hos SBC	1 431 752	3 180 763
	Räntekonto hos SBC	1 001 432	0
		<b>2 547 209</b>	<b>3 291 985</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	535 065	406 985
	Reservering enligt stadgar	323 283	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 551	-120 920
	<b>Vid årets slut</b>	<b>683 797</b>	<b>535 065</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,990 %	1 563 665	1 594 405	2022-08-30
SBAB	1,000 %	4 642 650	4 667 349	2022-06-17
SBAB	1,000 %	4 690 155	4 711 221	2022-06-17
SBAB	2,080 %	2 317 874	2 332 211	2022-09-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 214 344</b>	<b>13 305 186</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 214 344	-10 987 310	
		<b>0</b>	<b>2 317 876</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 737 084 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.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	47 600	0
Sociala avgifter	14 956	0
Ränta	19 253	21 340
Avgifter och hyror	270 618	300 985
	<b>352 427</b>	<b>322 325</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av eventuell relining i stammarna skall planeras

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2022

Henrik Silver  
Ordförande

Eva Borgström  
Sekreterare

Emma Henriksson  
Kassör

Linnea Löfdahl  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Stina Nygårds  
Intern revisor