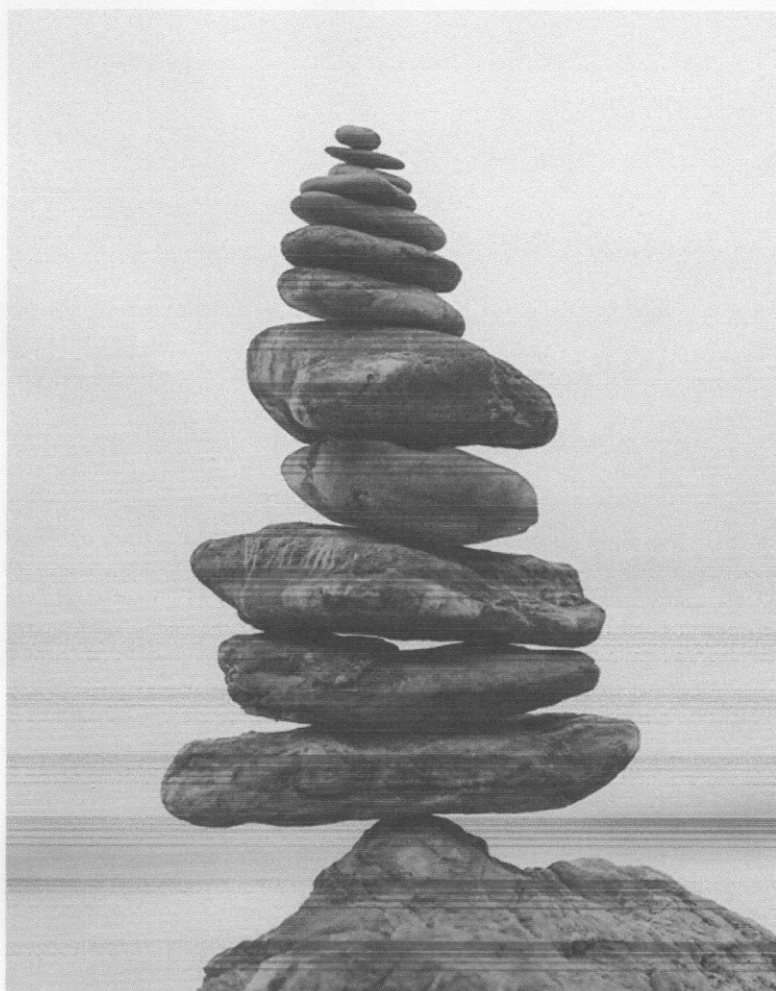


# Årsredovisning 2021

BRF ÄDELMAN MINDRE 7

769602-0382



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÄDELMAN MINDRE 7

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.

u  
SE my Au

## 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 kommit 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-02-13.

### 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 Ädelman Mindre 7. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 793 kvm och 1 lokal om 230 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Jondal	Ordförande
Annette Hedman	Ledamot
Jakob Wilhelm Dingertz	Ledamot
Joakim Ekenberg Von Der Burg	Ledamot
Linus Lindman	Ledamot
Hans-Göran Hansson	Suppleant

### Valberedning

Carolina Johansson och Lina Nilsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Johan Berglund Auktoriserad revisor Berglunds Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1983	Stambyte
1983	Omdragning av el
2002	Renovering av fasad
2006	Renovering av trapphus
2006	Byte av hissmotor och styrenhet
2008	OVK-besiktning
2008	Energideklaration
2008	Fönstermålning
2009	Renovering av tak
2011	Tätskikt gård
2012	Renovering av balkonger gathus (mot gatan)
2014	Målning av fönster mot gatan
2015	Målning av fönster mot gård
2015	Renovering av port
2015	Ventilationsförbättring
2016	Nödbelysning källare
2016	Fönster 5 tr
2016	Renovering av trapphus och gård
2017	Torktumlare
2017	Kameraövervakning
2017	Målning tvättstuga
2017	Renovering trapphus
2017	Nytt förråd med cykelställ
2017-2018	Rep av rör samt högtrycksspolning
2018	Inredning gården
2018	Energideklaration
2018	Hissmattor

2018	Slipning stengolv
2018	Puts och Smide
2018	Självrisk i samband med renovering badrum
2019	Högtrycksspolning
2019	Målning gården
2019	OVK
2019	Takrenovering
2019	Radonmätning
2020	Målning gården
2020	Ljudmätning
2020	Borttag antenn
2020	Kostnader för lokal och övriga mindre reparationer
2021	Isolering vind
2021	Byte liggande avloppsrör i källaren
2021	Putslagning kungsbalkong
2021	Ny wc-stol lokalen

#### Planerade underhåll

2022	Rengöring frånluftskanalerna ventilationen
2022	Filmning avloppsstammar

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Fastighetsägarna Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är 107 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -53 Kkr. Förändringen beror främst på högre hyresintäkter då lokalen varit outhyrd delar av 2020.

I resultatet för år 2021 ingår avskrivningar med 296 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 403 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Föreningen gör ett positivt kassaflöde om 544 Kkr. Då har man även tagit hänsyn till gjorda amorteringar och förändring avseende kortfristig del av långfristiga skulder. Föreningen amorterade under året totalt 95 Kkr.

## Medlemsinformation

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av medlemsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig.

Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan boende/medlem och förening/hyresvärd.

Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningens (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enl ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträdanden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalande förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

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

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

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 443 358	1 190 069	1 552 304	1 384 492
Resultat efter fin. poster	107 348	-53 144	38 392	144 417
Soliditet, %	75	75	74	72
Yttre fond	2 500 488	2 291 688	2 082 888	1 874 088
Taxeringsvärde	69 446 000	69 446 000	69 446 000	47 221 000
Bostadsyta, kvm	1 793	1 793	1 793	1 793
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	536	536	536
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 684	4 737	4 787	5 365
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,07	1,03	1,04
Belåningsgrad, %	25,23	25,32	25,19	28,00

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	27 522 894	-	-	27 522 894
Fond, yttre underhåll	2 291 688	-	208 800	2 500 488
Balanserat resultat	-3 765 818	-53 144	-208 800	-4 027 762
Årets resultat	-53 144	53 144	109 804	109 804
<b>Eget kapital</b>	<b>25 995 620</b>	<b>0</b>	<b>109 804</b>	<b>26 105 424</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 027 762
Årets resultat	109 804
<b>Totalt</b>	<b><u>-3 917 958</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	208 338
Att från yttre fond i anspråk ta	-141 440
Balanseras i ny räkning	-3 984 856
	<b><u>-3 917 958</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		1 443 358	1 180 221
Rörelseintäkter		-1	9 847
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 443 357</b>	<b>1 190 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-841 790	-669 468
Övriga externa kostnader	7	-109 793	-183 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 300	-297 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 247 883</b>	<b>-1 150 744</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>195 474</b>	<b>39 324</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 545	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-96 215	-92 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 670</b>	<b>-92 468</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>109 804</b>	<b>-53 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109 804</b>	<b>-53 144</b>

LL  
Le mg An

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	33 293 037	33 551 837
Markanläggningar	10	217 437	239 361
Maskiner och inventarier	11	44 288	59 864
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 554 762</b>	<b>33 851 062</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>33 556 762</b>	<b>33 853 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	60 756
Övriga fordringar	13	827	60 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 136	48 701
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 963</b>	<b>169 965</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 252 874	709 055
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 252 874</b>	<b>709 055</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 303 837</b>	<b>879 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 860 599</b>	<b>34 732 082</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 522 894	27 522 894
Fond för yttre underhåll		2 500 488	2 291 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 023 382</b>	<b>29 814 582</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 027 762	-3 765 818
Årets resultat		109 804	-53 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 917 958</b>	<b>-3 818 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 105 424</b>	<b>25 995 620</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 398 750	3 468 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 398 750</b>	<b>3 468 750</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		0	5 025 000
Leverantörsskulder		113 791	37 591
Skatteskulder		1 539	1 059
Övriga kortfristiga skulder		23 519	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217 576	204 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356 425</b>	<b>5 267 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 860 599</b>	<b>34 732 082</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>709 055</b>	<b>840 537</b>
Resultat efter finansiella poster	109 804	-53 144
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	296 300	297 811
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>406 104</b>	<b>244 667</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	119 002	55 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 713	-341 427
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>638 819</b>	<b>-41 482</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-95 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-95 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>543 819</b>	<b>-131 482</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 252 874</b>	<b>709 055</b>

my  
se

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Ädelman Mindre 7 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	0,5-5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Installationer	5 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hyresintäkter, lokaler	480 000	294 071
Rabatt lokal	0	-80 000
Årsavgifter, bostäder	960 264	960 264
Övriga intäkter	3 093	15 733
<b>Summa</b>	<b>1 443 357</b>	<b>1 190 068</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	1 870	6 344
Fastighetsskötsel	17 566	16 772
Snöskottning	5 282	5 282
Städning och entrémattor	72 265	59 290
Trädgårdsarbete	3 006	7 258
Övrigt	0	7 524
<b>Summa</b>	<b>99 990</b>	<b>102 470</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Planerat underhåll	141 440	26 836
Reparationer	46 676	42 259
<b>Summa</b>	<b>188 116</b>	<b>69 096</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	40 952	30 075
Sophämtning	42 755	39 648
Uppvärmning	276 543	233 233
Vatten	45 354	40 984
<b>Summa</b>	<b>405 604</b>	<b>343 940</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	55 071	52 432
Fastighetsskatt	35 804	35 324
Kabel-TV och Bredband	57 205	57 206
Självrisk	0	-3 000
Övriga driftskostnader	0	12 000
<b>Summa</b>	<b>148 080</b>	<b>153 962</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankkostnad	6 999	5 740
Ekonomisk förvaltning	49 517	46 810
Juridiska kostnader	0	21 678
Konsultkostnader	0	58 000
Revisionsarvoden	21 987	21 217
Serviceavg branschorganisation	9 330	9 370
Övriga externa kostnader	8 112	17 529
Övriga förvaltningskostnader	13 849	3 121
<b>Summa</b>	<b>109 793</b>	<b>183 466</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 600	91 582
Övriga räntekostnader	615	886
<b>Summa</b>	<b>96 215</b>	<b>92 468</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	38 072 360	38 072 360
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>38 072 360</u>	<u>38 072 360</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 520 523	-4 261 710
Årets avskrivning	-258 800	-258 813
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-4 779 323</u>	<u>-4 520 523</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>33 293 037</u></u>	<u><u>33 551 837</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	14 516 744	14 516 744

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 446 000	20 446 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>69 446 000</b>	<b>69 446 000</b>

Handwritten signatures and initials: LE, M, and a large signature.

<b>Not 10, Markanläggningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	438 594	438 594
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>438 594</u>	<u>438 594</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-199 233	-177 303
Årets avskrivning	-21 924	-21 930
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-221 157</u>	<u>-199 233</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>217 437</u></u>	<u><u>239 361</u></u>
<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	366 371	366 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>366 371</u>	<u>366 371</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-306 507	-289 439
Avskrivningar	-15 576	-17 068
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-322 083</u>	<u>-306 507</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>44 288</u></u>	<u><u>59 864</u></u>
<b>Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Insats branschorganisation	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fordran moms	0	59 909
Skattekonto	827	599
<b>Summa</b>	<b>827</b>	<b>60 508</b>

*Handwritten signature and initials*  
 U. M. Ahn  
 SE



<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	18 591	17 887
Förvaltning	12 687	0
Kabel-TV	14 438	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 420	30 814
<b>Summa</b>	<b>50 136</b>	<b>48 701</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Skuld 2021-12-31</b>	<b>Skuld 2020-12-31</b>
Nordea	2025-07-16	1,08 %	3 468 750	3 468 750
Nordea	2026-04-15	1,20 %	4 930 000	5 025 000
<b>Summa</b>			<b>8 398 750</b>	<b>8 493 750</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>0</i>	<i>5 025 000</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.

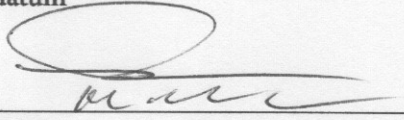
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	6 383	0
Förutbetalda avgifter/hyror	120 822	120 022
Uppvärmning	41 020	0
Utgiftsräntor	12 604	11 543
Vatten	7 579	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 168	72 497
<b>Summa</b>	<b>217 576</b>	<b>204 062</b>

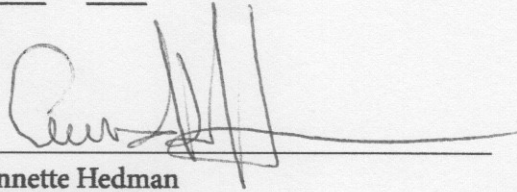
<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 400 000	11 400 000
<b>Summa</b>	<b>11 400 000</b>	<b>11 400 000</b>

Stockholm, 2022 - 05 - 23

Ort och datum



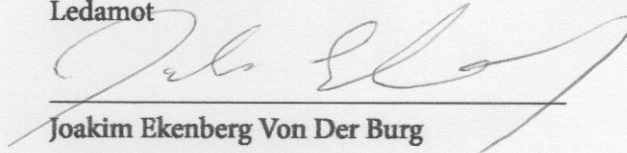
Mikael Jondal  
Ordförande



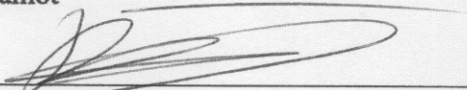
Annette Hedman  
Ledamot



Jakob Wilhelm Dingertz  
Ledamot



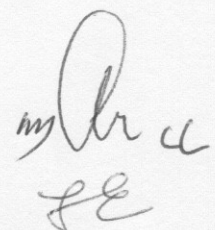
Joakim Ekenberg Von Der Burg  
Ledamot



Linus Lindman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 23

Berglunds Revision & Rådgivning AB  
Johan Berglund  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ädelman Mindre 7, org.nr 769602-0382

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2021.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 (våra) uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

## Berglunds Revision & Rådgivning AB

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.

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

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ädelman Mindre 7 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

## Berglunds Revision & Rådgivning AB

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 23 maj 2022



Johan Berglund

Auktoriserad revisor