

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 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

Henry Wikström	Ledamot
Jan Aas	Ledamot
Gael Yoann Chosson Almqvist	Ledamot
Bertil Henry Gustavsson	Ledamot
Gun Löfgren Cederberg	Ledamot
Fredrik Lars Jozef Ståhl	Ledamot
Cristina Bergner	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Maria Cederroth	Ordinarie Intern	
Ann-Charlotte Bengtsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Hans Cederberg
Olof Nyren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

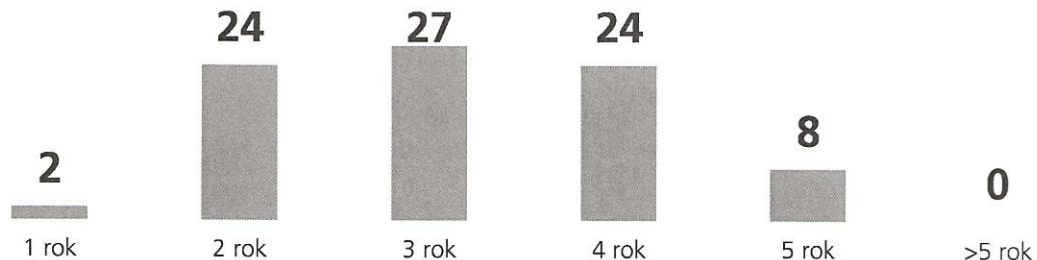
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 070 m², varav 9 070 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

2 st. En i vardera huset
Gym och möteslokal
2 st takterrasser, en på vardera tornet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK, injustering och rensning av ventilation	2020	
Översyn av fasad och plåtar	2020	
Utbyte av tvättmaskin	2020	
Justering av stenläggning och montering av stensockel	2020	
Grusning och lagning av potthål	2018	
Larm och låsanordning	2018 - 2019	Slutförd 2019
Hiss styr & reglering	2018 - 2020	Påbörjad 2018 och fortsätter 2021
Renovering fasad och sockel, förbättrad vattenavrinning	2017	
Fönstermålning	2016	Målning av alla fönster och fönsterdörrar enligt UH-plan
Fiber installerat i alla lägenheter	2016	Avtal digital TV Sappa
Stamspolning	2016	
Torksåp	2015	Utbytt
Belysning gård	2015	
Nytt låssystem Tornrummen	2015	
Radonmätning	2014	Påbörjat 2014, avslutat 2015
Rengöring/kontroll ventilation	2014	OVK enl. lag vart 6:e år
Målning av smidesräcken/plåtmålning rännalar	2014	
Värmeväxlare	2014	Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Rökluckor	2014	Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Kontroll/lagning rökluckor	2013	vart 10:e år enl lag
Slipning och lackning av ekportar, fönsterpartier och karmar i ek	2013	
Utvändig målning av tornens krön	2013	
Grusning och lagning av potthål	2013	Motion 2013 om ljust grus när marken slutat sjunka.
Lagning av fogar i altaner/balkonger	2013	
Ombygg. av duschrum i Drottningens torn	2013	Vattenskada
Renovering av stuprör och hängrännor samt tätning av ett takläckage	2012 - 2013	
Brytbleck samtl ytterdörrar	2011	
Lagning av hussocklar	2010 - 2011	Slutfört. Satt dit dropplist
Planerat underhåll	År	
Hiss styr & reglage mm	2021	
Översyn av värmesystem	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Grundserviceavtal Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Städning entreprenad	Cleanday i Sverige AB

Övrig information

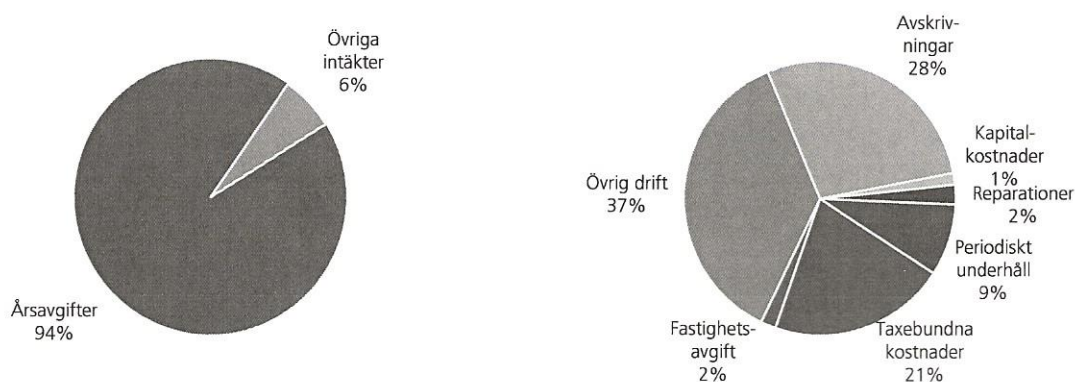
- En fortsatt översyn av hissar.
- En genomgång av värmesystem och radiatorer.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 094 136	1 636 030
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 351 897	5 647 590
Finansiella intäkter	105	175
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 427
Ökning av kortfristiga skulder	0	149 981
	5 352 002	5 813 173
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 649 598	4 824 155
Finansiella kostnader	92 595	132 642
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	398 269
Ökning av kortfristiga fordringar	24 670	0
Minskning av kortfristiga skulder	24 582	0
	4 791 445	5 355 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 654 693	2 094 136
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	560 557	458 106

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning av ventilation och frånluft har genomförts.

Statusbesiktning har skett av lägenheterna i föreningen. Ett antal anmärkningar har framkommit. Allvarligast är att det förekommer kakelsläpp och andra problem i vissa våtutrymmen. De kan behöva åtgärdas inom en snar framtid. Styrelsen arbetar på ett förslag för gemensam upphandling för våtrumsrenovering, dels för att få ett bättre pris, dels för att få en betrodd leverantör. De som behöver gör en våtrumsrenovering ska då kunna anlita den föreslagna leverantören.

Boappa används för information och kommunikation, som meddelanden från styrelsen, bokning av tornrum etc. Styrelsen använder också appen för digital lagring av dokument som avtal, stadgar, protokoll, ekonomiska dokument mm.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för El innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	550	524	519
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 463	1 463	1 463	1 463
Elkostnad/m ² totalyta	22	66	59	14
Värmekostnad/m ² totalyta	104	108	111	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	12	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	15	15	15
Soliditet (%)	92	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 262	-1 172	-1 635	-1 420
Nettoomsättning (tkr)	5 352	5 648	5 278	4 850

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 9 070 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 960 000	0	0	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitaltillskott	55 737 931	0	0	55 737 931
Fond för yttre underhåll	8 464 143	888 000	-240 107	7 816 250
S:a bundet eget kapital	182 678 118	888 000	-240 107	182 030 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 649 627	-888 000	-932 324	-16 829 303
Årets resultat	-1 261 932	-1 261 932	1 172 431	-1 172 431
S:a ansamlad förlust	-19 911 559	-2 149 932	240 107	-18 001 734
S:a eget kapital	162 766 559	-1 261 932	0	164 028 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 261 932
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 761 626
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-888 000
summa balanserat resultat	-19 911 558

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

558 064
-19 353 494

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 351 597	5 647 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	0
Summa rörelseintäkter		5 351 897	5 647 590
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 243 267	-4 308 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 674	-425 187
Personalkostnader	Not 6	-92 657	-89 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 871 740	-1 863 398
Summa rörelsekostnader		-6 521 338	-6 687 554
RÖRELSERESULTAT		-1 169 441	-1 039 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 595	-132 642
Summa finansiella poster		-92 490	-132 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 261 932	-1 172 431
ÅRETS RESULTAT		-1 261 932	-1 172 431

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	174 412 585	176 284 325
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		174 412 585	176 284 325
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 416 085	176 287 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		819	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 731 929	2 132 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	170 215	184 910
Summa kortfristiga fordringar		2 902 963	2 317 736
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17	17
Summa kassa och bank		17	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 902 980	2 317 753
SUMMA TILLGÅNGAR		177 319 065	178 605 578

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 476 044	118 476 044
Kapitaltillskott		55 737 931	55 737 931
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 464 143	7 816 250
Summa bundet eget kapital		182 678 118	182 030 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 649 627	-16 829 303
Årets resultat		-1 261 932	-1 172 431
Summa fritt eget kapital		-19 911 559	-18 001 734
SUMMA EGET KAPITAL		162 766 559	164 028 491
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 272 408	12 272 408
Summa långfristiga skulder		12 272 408	12 272 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		392 920	432 160
Skatteskulder		9 793	5 373
Övriga skulder		33 189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	844 196	867 147
Summa kortfristiga skulder		2 280 098	2 304 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 319 065	178 605 578

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Entréutsmyckning	120 år	120 år
Belysning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Låssystem	20 år	20 år
Brandlarm	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 942 051	4 860 604
Årsavgifter - Kapital	62 333	129 984
Hyror förråd	404	404
Bredbandsintäkter	140 760	140 760
Elintäkter	205 991*	515 765
Öresutjämning	58	72
	5 351 597	5 647 590

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	0
	300	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 833	112 378
	Fastighetsskötsel beställning	74 839	19 656
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 974	50 182
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 114	3 507
	Snöröjning/sandning	34 749	47 533
	Städning entreprenad	111 940	128 378
	Städning enligt beställning	57 375	0
	Hissbesiktning	0	8 200
	Gård	0	459
	Serviceavtal	81 384	40 833
	Förbrukningsmateriel	7 664	21 780
	Teleport/hissanläggning	10 000	0
	Brandskydd	15 283	4 441
		608 155	437 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 875
	Gemensamma utrymmen	0	1 719
	Tvättstuga	11 838	9 849
	Källare	1 594	0
	Entré/trapphus	3 306	2 438
	Lås	5 991	11 435
	VVS	10 656	70 077
	Värmeanläggning/undercentral	11 880	2 376
	Ventilation	13 701	16 986
	Elinstallationer	0	7 258
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 075	1 500
	Hiss	41 510	144 101
	Tak	5 763	19 076
	Fasad	9 032	2 125
	Fönster	12 388	19 008
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 908
	Vattenskada	3 188	7 156
		153 922	325 887
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	109 375	0
	Hyreslägenheter	28 625	0
	Tvättstuga	90 938	0
	Ventilation	89 188	0
	Hiss	0	240 108
	Mark/gård/utemiljö	239 938	0
		558 064	240 108
	Taxebundna kostnader		
	El	200 420*	596 261
	Värme	940 304	981 308
	Vatten	131 359	105 029
	Sophämtning/renhållning	117 095	86 782
	Grovsopor	8 573	5 879
		1 397 750	1 775 259
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 444	120 268
	Tomträttsavgäld	1 150 400	1 150 400
	Kabel-TV	66 895	65 916
	Bredband	77 173	76 742
		1 403 912	1 413 326
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	121 465	117 045
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 243 267	4 308 971

*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 144	1 801
	Tele- och datakommunikation	9 684	10 269
	Juridiska åtgärder	0	24 376
	Inkassering avgift/hyra	3 150	850
	Revisionsarvode extern revisor	35 938	50 000
	Föreningskostnader	1 438	406
	Styrelseomkostnader	0	261
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 558
	Studieverksamhet	0	5 688
	Förvaltningsarvode	87 684	217 971
	Administration	1 630	3 718
	Korttidsinventarier	2 689	0
	Konsultarvode	156 422	95 719
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 110
		313 674	425 187
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 391	71 435
	Sociala kostnader	18 266	18 562
		92 657	89 997
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 768 020	1 768 020
	Förbättringar	96 283	87 941
	Markinventarier	7 437	7 437
		1 871 740	1 863 398

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 196 851	199 410 913
	Nyanskaffningar	0	785 938
	Utgående anskaffningsvärde	200 196 851	200 196 851
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 912 526	-22 049 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 871 740	-1 863 398
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 784 266	-23 912 526
	Planenligt restvärde vid årets slut	174 412 585	176 284 325
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark	249 000 000	249 000 000
		417 000 000	417 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	417 000 000	417 000 000
		417 000 000	417 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 311	154 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 311	-154 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 311	-154 311
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	38 704	38 704	
	Momsavräkning	38 549	0	
	Klientmedel hos SBC	2 654 676	2 094 119	
		2 731 929	2 132 823	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Elintäkter	170 215	184 910	
		170 215	184 910	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	7 816 250	7 292 949	
	Reservering enligt stadgar	888 000	888 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-240 107	-364 699	
	Vid årets slut	8 464 143	7 816 250	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	0,800 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	0,640 %	12 272 408	12 272 408
	Summa skulder till kreditinstitut		13 272 408	13 272 408
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000
			12 272 408	12 272 408
				Villkors- ändringsdag
				2021-02-01
				2022-10-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 272 408 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 760 000	82 760 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	68 250	68 250
	Sociala avgifter	41 370	41 370
	Ränta	7 878	15 258
	Avgifter och hyror	566 956	541 548
	EL	159 742	164 143
	Hiss	0	36 578
		844 196	867 147

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året kommer följande planerade arbeten att utföras:

- En fortsatt översyn av hissarna.
- En genomgång av värmesystem och radiatorer.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 315 - 2021



Henry Wikström
Ledamot



Jan Aas
Ledamot




Bertil Henry Gustavsson
Ledamot

Gael Yoann Chosson Almqvist
Ledamot



Gun Löfgren Cederberg
Ledamot

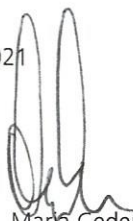


Fredrik Lars Jozef Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 2021



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Maria Cederroth
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn
Org.nr. 716406-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av 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 Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2020 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Norrköping den 20 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Maria Cederröth
Intern revisor

Brf S:t Eriks Torn: Andelstal

Brf S:t Eriks Torn - Drottningen

Lgh nr	Yta	Andelstal drift/underh.	Andelstal kapitalkostn
1001	81,5	0,8986	4,971
1011	109,9	1,2117	6,703
1012	113,6	1,2525	0
1021	88,6	0,9768	0
1022	119,9	1,3219	0
1023	150,2	1,656	9,161
1024	130,5	1,4388	0
1031	82,5	0,9096	0
1032	66,1	0,7288	0
1033	108,1	1,1918	6,593
1034	103,9	1,1455	0
1035	94,7	1,0441	0
1036	87,5	0,9647	5,337
1041	57,5	0,634	3,507
1042	66,1	0,7288	0
1043	109,3	1,2051	0
1044	147	1,6207	0
1045	127	1,4002	0
1046	69,5	0,7663	0
1051	95,2	1,0496	5,807
1052	83,8	0,9239	0
1053	109,3	1,2051	6,667
1054	146,1	1,6108	0
1055	126,1	1,3903	0
1056	95,6	1,054	0
1061	95,7	1,0551	0
1062	83,8	0,9239	0
1063	132,2	1,4576	0
1064	109,3	1,2051	0
1065	146,1	1,6108	0
1066	126,1	1,3903	7,691
1067	96	1,0584	0
1071	95,7	1,0551	0
1072	83,5	0,9206	0
1073	95,1	1,0485	5,801
1074	135,7	1,4961	0
1075	115,7	1,2756	0
1076	88,1	0,9713	0
1081	122	1,3451	0
1082	101,9	1,1235	0
1083	158,3	1,7453	0
1084	97,7	1,0772	5,959
1085	172,2	1,8986	0
1086	150,9	1,6637	0
1087	83,2	0,9173	0
1091	75,2	0,8291	0
1111	151,6	1,6714	0
1131	151,6	1,6714	0
1151	119,8	1,3208	0

Brf S:t Eriks Torn- Kungen

Lgh nr	Yta	Andelstal drift/underh.	Andelstal kapitalkostn
2021	66,3	0,731	0
2031	83,9	0,925	0
2032	102,9	1,1345	0
2033	109,8	1,2106	0
2034	93,4	1,0298	0
2041	66,4	0,7321	4,050
2042	108,6	1,1974	0
2043	117,2	1,2922	0
4044	93,9	1,0353	0
2045	74,3	0,8192	4,532
2051	92,7	1,0221	0
2052	108,6	1,1974	0
2053	117,2	1,2922	0
2054	93,9	1,0353	0
2055	50	0,5513	3,050
2056	118,5	1,3065	0
2061	93	1,0254	0
2062	108,6	1,1974	0
2063	117,2	1,2922	0
2064	93,9	1,0353	5,727
2065	50	0,5513	0
2066	118,5	1,3065	0
2071	85,2	0,9394	5,197
2072	98,9	1,0904	0
2073	107,5	1,1852	0
2074	172,3	1,8997	0
2075	118,7	1,3087	0
2081	81,1	0,8942	0
2082	112,2	1,237	0
2083	121,8	1,3429	0
2085	96,7	1,0662	0
2086	141,7	1,5623	0
2091	75,2	0,8291	0
2111	151,6	1,6714	9,247
2131	151,6	1,6714	0
2151	119,8	1,3208	0
Yta total	9070	100	
Yta kapital	1 640		100