

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sigtunahus nr 1**

714800-1386

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Sigtunahus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t o m årsstämman
Therese Kristiansson ledamot	Stämman	2022
Ulf Eriksson ledamot	Stämman	2022
Anna-Karin Sandell ledamot	Stämman	2022
Joachim Agrell ledamot	Stämman	2022
Styrelsesuppleanter		
Elisabet Bonnevier suppleant	Stämman	2022
Magnus Sandström suppleant	Stämman	2022

Ordinarie revisor  
KPMG, huvudansvarig Mattias Eklöf Stämman

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Koppardosan 3 i Sigtuna kommun, med därpå uppförda 2 st byggnader med 8 lägenheter upplåtna med bostadsrätt på totalt 586 kvadratmeter och 7 lokaler på totalt 446 kvadratmeter som bostadsrätt. Denna fördelning mellan bostäder och lokaler innebär att föreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Stora Gatan 29 A och B i Sigtuna.

1 rok	2 rok	4 rok	Lokaler	P-platser
3	1	4	7	14

Total tomtarea:	1230 kvm
Total bostadsarea:	586 kvm
Total lokalarea:	446 kvm

Årets taxeringsvärde: 12 391 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring respektive företagsförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg bekostas av lokal innehavarna. För lägenhetsinnehavarna ingår i och bekostas bostadsrättstillägget av Brf:s fastighetsförsäkring.

1

Förvaltning/organisationsanslutning  
Ekonomisk förvaltning: Damando AB  
Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna fd SBC.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr.  
Som åtgärd mot måttligt förhöjda radonhalter inköptes och installerades en radonsug, kostnad 80 tkr.  
Kostnaden redovisas som avskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Underhållsplan och kommande underhåll.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 70 tkr.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningens matavfall sorteras. Fakturorna atteras elektroniskt vilket sparar brevgång och porto.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Antal medlemmar: 15

Överlåtelser och andra föreningsfrågor

Under 2021 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år har överlåtelse av en lokal upplåten med bostadsrätt skett. Föreningens samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Damando AB	Ekonomisk förvaltning
ProStäd	Lokalvård
Sandströms Elfirma och Bravida	VVS
Suez	Avfallshantering, wellpapp och kartonger
Erlinghundra AB	Snöröjning och sandning

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	671	665	665	649	623
Resultat efter finansiella poster	75	121	-52	33	-11
Soliditet (%)	16	14	11	12	11

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 470	1 178 344	-825 867	121 001	491 948
Disposition av föregående års resultat:			121 001	-121 001	0
Avsättning till underhållsfond		70 000	-70 000		0
Årets resultat				75 425	75 425
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 470</b>	<b>1 248 344</b>	<b>-774 866</b>	<b>75 425</b>	<b>567 373</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-774 865
årets vinst	75 425
	<b>-699 440</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
i ny räkning överföres	-769 440
	<b>-699 440</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

11

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	670 529	664 985
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>670 529</b>	<b>664 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-450 000	-408 873
Personalkostnader	8	-13 142	-5 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 981	-86 968
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-556 123</b>	<b>-501 472</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 406</b>	<b>163 513</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 981	-42 512
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 981</b>	<b>-42 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 425</b>	<b>121 001</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 425</b>	<b>121 001</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>75 425</b>	<b>121 001</b>

^

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	2 456 855	2 466 815
Inventarier, verktyg och installationer	10	70 236	74 367
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 527 091</b>	<b>2 541 182</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		32 000	32 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 559 091</b>	<b>2 573 182</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		124 310	117 596
Övriga fordringar		16 382	16 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 317	64 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>219 009</b>	<b>198 885</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		845 294	802 261
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 294</b>	<b>802 261</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 064 303</b>	<b>1 001 146</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

3 623 394

3 574 328

1

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 470	18 470
Fond för yttre underhåll		1 248 344	1 178 344
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 266 814</b>	<b>1 196 814</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-774 865	-825 866
Årets resultat		75 425	121 001
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-699 440</b>	<b>-704 865</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>567 374</b>	<b>491 949</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 213 175	2 600 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 213 175</b>	<b>2 600 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 387 650	69 800
Leverantörsskulder		87 708	65 172
Övriga skulder		21 681	27 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 806	318 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 842 845</b>	<b>481 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 623 394</b>	<b>3 574 328</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggningar, bergvärme	15 år
Standardförbättringar	20 år
Standardförbättringar	50 år
Markinventarier	10 år
Tak	50 år
Stammar	50 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Bostäder	326 154	312 724
Lokaler	310 188	320 061
P-platser	35 050	32 200
	<b>671 392</b>	<b>664 985</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel tillsyn	15 445	2 715
Städning	21 532	20 048
Snö/halkbekämpning	16 100	0
Samfällighet	12 000	12 000
Försäkring	30 602	29 711
Bredband	2 940	0
Radonmätning	0	13 110
	<b>98 619</b>	<b>77 584</b>



#### Not 4 Reparationer

	2021	2020
Gemensamma utrymmen	33 504	32 403
Värme	0	2 998
	<b>33 504</b>	<b>35 401</b>

#### Not 5 Taxebundna kostnader

	2021	2020
El	111 815	93 613
Vatten och avlopp	17 569	41 822
Sophämtning	39 429	24 822
Förändring oljelager	10 119	-5 840
	<b>178 932</b>	<b>154 417</b>

#### Not 6 Fastighetsavgift/skatt

	2021	2020
Bostäder	11 672	11 432
Lokaler	35 990	35 990
	<b>47 662</b>	<b>47 422</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	597
Revisionsarvode	13 628	14 466
Ekonomisk förvaltning	66 459	65 498
Övriga förvaltningskostnader	4 217	6 281
Medlemsavgifter	4 560	4 520
Övriga kostnader	2 419	2 927
	<b>91 283</b>	<b>94 289</b>

#### Not 8 Personal

	2021	2020
	13 142	5 631

Kostnader för personal avser arvode till styrelsen

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 043 046	6 043 046
Inköp	78 890	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 121 936</b>	<b>6 043 046</b>
Ingående avskrivningar	-3 576 231	-3 493 391
Årets avskrivningar	-88 850	-82 840
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 665 081</b>	<b>-3 576 231</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 456 855</b>	<b>2 466 815</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 189 000	7 189 000
Taxeringsvärden mark	5 202 000	5 202 000
	<b>12 391 000</b>	<b>12 391 000</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 626	82 626
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 626</b>	<b>82 626</b>
Ingående avskrivningar	-8 259	-4 131
Årets avskrivningar	-4 131	-4 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 390</b>	<b>-8 259</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 236</b>	<b>74 367</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	2 322 125
	<b>0</b>	<b>2 322 125</b>

Lån 39758252402 1 248 075 kr förfaller 2026-11-18  
Lån 39788909109 1 387 650 kr förfaller 2022-06-27

Båda lånen planeras att förlängas.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 053 000	3 053 000
	<b>3 053 000</b>	<b>3 053 000</b>

A

Sigtuna 2022-05-28



Therese Kristiansson



Ulf Eriksson



Anna-Karin Sandell



Joachim Agrell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-31



Mattias Eklöf  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sigtunahus nr 1, org. nr 714800-1386

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sigtunahus nr 1 för år 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns 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 revisionsssed 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. 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 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.

## 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 Sigtunahus nr 1 för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och 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 förlöpande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Uppsala den 31 maj 2022

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor