



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Tigern 1



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tigern 1

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

#### Styrelsen

Lars Olof Askelöf	Ordförande
Robert Gustafsson	Ledamot
Hans Mats Severin Krook	Ledamot
Kerstin Hedvig Margareta Rennerfelt	Ledamot
Britta Karin Rydkvist	Ledamot
Carola Olund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Kaijser	Ordinarie Extern	Allians Revision & Redovisning AB
Hugo Bernell	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Kerstin Hedvig Margareta  
Rennerfelt

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TIGERN 1	2006	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

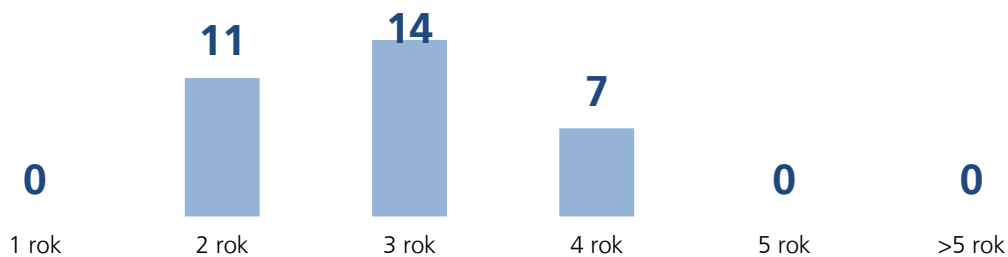
Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 196 m<sup>2</sup>, varav 2 562 m<sup>2</sup> utgör boyta och 634 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stockholm City Obemannat Drop-in Solarium AB	55 m <sup>2</sup>	2022-03-30
Parkeringsplatser	500 m <sup>2</sup>	3 mån
Kosterheds Konditori AB	79 m <sup>2</sup>	2024-05-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av linor till hiss	2022
Byte av tätninglistor i lägenheter	2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningen har sedan bildandet 2006 haft en relativ hög skuldsättning varför räntor är den största utgiftsposten.

Föreningen har med konsultstöd löpande omförhandlat lånen vilket givet goda räntevillkor.

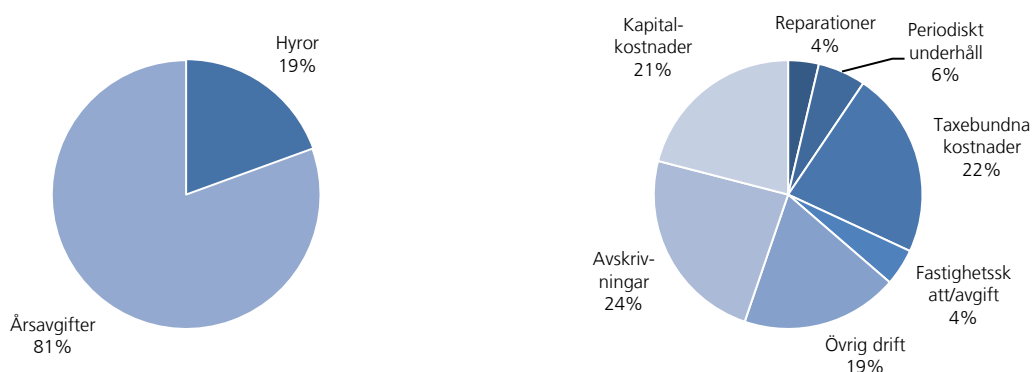
Föreningens goda ekonomi har medfört att man kunnat betala installation av nytt system för debitering av el samt tidigare år laddplatser i garaget utan större påverkan på likviditeten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 245 889</b>	<b>1 316 355</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 281 620	2 354 608
Finansiella intäkter	157	122
Ökning av kortfristiga skulder	66 155	0
	<b>2 347 933</b>	<b>2 354 730</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 193 522	1 332 132
Finansiella kostnader	454 944	483 762
Ökning av kortfristiga fordringar	1 616	9 463
Minskning av långfristiga skulder	580 796	580 796
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 044
	<b>2 230 878</b>	<b>2 425 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 362 944</b>	<b>1 245 889</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>117 055</b>	<b>-70 466</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

Föreningen har under året övergått till att ha ett avtal avseende EI för hela fastigheten och bostadsrättsinnehavarna kommer att bli debiterad enskild förbrukning men slipper fast avgift. På sikt så medför det en lägre energikostnad för de boende.

Föreningen har också börjat att titta på om hur man kan förbättra värmeåtergivningen i huset för att kunna få ner energikostnaderna på sikt.

Tvister.

Under året kom en slutlig överenskommelse med Veidekke/Nordr om att under våren 2022 åtgärda de sista fogarna på huset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	715	715	715	721
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 421	1 417	1 373	1 238
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 314	10 541	10 767	10 994
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	16	20	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	91	94	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	13	13	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	142	151	156	160
Soliditet (%)	68	68	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	23	61	254
Nettoomsättning (tkr)	2 282	2 279	2 266	2 257

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 562 m<sup>2</sup> bostäder och 634 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	56 360 000	0	0	56 360 000
Fond för yttre underhåll	1 143 780	75 000	-253 126	1 321 906
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>57 503 780</b>	<b>75 000</b>	<b>-253 126</b>	<b>57 681 906</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	190 301	-75 000	276 414	-11 113
Årets resultat	117 763	117 763	-23 288	23 288
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>308 064</b>	<b>42 763</b>	<b>253 126</b>	<b>12 175</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>57 811 844</b>	<b>117 763</b>	<b>0</b>	<b>57 694 081</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	117 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	265 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-75 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>308 064</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>123 628</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>431 692</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	2 281 620	2 279 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	75 154
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 281 620</b>	<b>2 354 608</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-965 851	-1 090 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 213	-146 453
Personalkostnader	Not 6	-109 458	-95 212
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-515 548	-515 548
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 709 070</b>	<b>-1 847 680</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>572 550</b>	<b>506 928</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		157	122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 944	-483 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-454 787</b>	<b>-483 640</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>117 763</b>	<b>23 288</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>117 763</b>	<b>23 288</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	83 417 106	83 932 655
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>83 417 106</b>	<b>83 932 655</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>83 417 106</b>	<b>83 932 655</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 438 914	1 320 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 438 914</b>	<b>1 320 243</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	18 817	18 817
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>18 817</b>	<b>18 817</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 457 731</b>	<b>1 339 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>84 874 837</b>	<b>85 271 714</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		56 360 000	56 360 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 143 780	1 321 906
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 503 780</b>	<b>57 681 906</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		190 301	-11 113
Årets resultat		117 763	23 288
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>308 064</b>	<b>12 175</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 811 844</b>	<b>57 694 081</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 695 170	17 955 966
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 695 170</b>	<b>17 955 966</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 728 796	9 048 796
Leverantörsskulder		69 927	46 996
Skatteskulder		189 416	186 792
Övriga skulder		10 657	13 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	369 027	325 772
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 367 823</b>	<b>9 621 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 874 837</b>	<b>85 271 714</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.

På grund av 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning 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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 833 093	1 833 093
Hyror lokaler momspliktiga	190 364	189 866
Hyror garage moms	30 000	36 000
Hyror garage	222 216	217 488
Elintäkter laddstolpe moms	5 962	167
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 851
Öresutjämning	-15	-10
	<b>2 281 620</b>	<b>2 279 454</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	75 000
Övriga intäkter	0	154
	<b>0</b>	<b>75 154</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 232	32 232
	Fastighetskötsel beställning	2 456	0
	Snöröjning/sandning	17 344	4 672
	Städning entreprenad	29 083	35 890
	Städning enligt beställning	1 856	1 114
	Hissbesiktning	5 480	3 742
	Myndighetstillsyn	1 207	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 285
	Garage/parkering	0	8 911
	Serviceavtal	8 655	9 917
	Förbrukningsmateriel	4 174	12 446
	Teleport/hissanläggning	1 347	0
	Brandskydd	0	89 397
		<b>103 835</b>	<b>200 607</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 861
	Entré/trapphus	6 338	0
	Lås	10 192	1 634
	VVS	8 682	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 900	0
	Ventilation	0	3 998
	Elinstallationer	0	2 924
	Hiss	51 041	9 368
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 326
		<b>79 153</b>	<b>39 110</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	495
	Lås	0	78 387
	Elinstallationer	123 628	0
	Garage/parkering	0	174 244
		<b>123 628</b>	<b>253 126</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 777	49 557
	Värme	295 052	290 180
	Vatten	50 350	42 949
	Sophämtning/renhållning	66 795	44 729
		<b>485 974</b>	<b>427 414</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 632	40 255
	Kabel-TV	36 441	35 726
		<b>78 073</b>	<b>75 981</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>95 188</b>	<b>94 228</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>965 851</b>	<b>1 090 467</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 244	919
	Medlemsinformation	708	0
	Tele- och datakommunikation	2 202	7 501
	Revisionsarvode extern revisor	22 276	23 514
	Fritids- och trivselkostnader	0	134
	Förvaltningsarvode	64 200	62 489
	Administration	10 416	4 429
	Konsultarvode	12 167	42 327
	Föreningsavgifter	4 999	5 141
		<b>118 213</b>	<b>146 453</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	88 132	76 000
	Sociala kostnader	21 326	19 212
		<b>109 458</b>	<b>95 212</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	515 548	515 548
		<b>515 548</b>	<b>515 548</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	88 268 760	88 268 760
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 268 760</b>	<b>88 268 760</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 336 106	-3 820 557
	Årets avskrivningar enligt plan	-515 548	-515 548
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 851 654</b>	<b>-4 336 106</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>83 417 106</b>	<b>83 932 655</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 617 000	36 617 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	45 695 000	45 695 000
	Taxeringsvärde mark	32 155 000	32 155 000
		<b>77 850 000</b>	<b>77 850 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 850 000	4 850 000
		<b>77 850 000</b>	<b>77 850 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	94 787	93 171
	Klientmedel hos SBC	628 983	1 227 072
	Räntekonto hos SBC	715 144	0
		<b>1 438 914</b>	<b>1 320 243</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 321 906	1 362 000
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-253 126	-115 094
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 143 780</b>	<b>1 321 906</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	2,850 %	9 545 565	9 650 361	2025-09-30
	Nordea	1,750 %	8 410 401	8 566 401	2023-01-18
	Nordea	0,370 %	8 468 000	8 788 000	2022-02-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 423 966</b>	<b>27 004 762</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 728 796	-9 048 796	
			<b>17 695 170</b>	<b>17 955 966</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 519 986 kr.

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

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 306 000	32 306 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	73 000	62 868
	Sociala avgifter	22 936	19 753
	Ränta	29 987	31 122
	Avgifter och hyror	243 104	212 029
		<b>369 027</b>	<b>325 772</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer hisslinor att bytas.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den 21/4 2022



Lars Olof Askelöf  
Ordförande



Robert Gustafsson  
Ledamot



Hans Mats Severin Krook  
Ledamot



Kerstin Hedvig Margareta Rennerfelt  
Ledamot



Britta Karin Rydkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2022



Johan Kaiser  
Extern revisor



Hugo Bernell  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tigern 1  
Org.nr 769612-3806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tigern 1 för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 de 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. De 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Tigern 1 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Stockholm 2022-04-21

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)