

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2021



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse	3
1.1	Verksamheten.....	3
	Föreningens ändamål	3
	Grundfakta om föreningen	3
	Styrelse, revisorer och valberedning	3
	Arbetsgrupper	4
	Fastigheter	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan	6
	Föreningens ekonomi	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.....	8
	Ekonomi och lån	8
	Teknik och bygg	9
	Trädgård och utemiljö	9
	IT & TV och information	9
	Säkerhet och trygghet	9
	Arrangemang	9
	Solcellsanläggning.....	10
1.3	Medlemsinformation.....	11
1.4	Flerårsöversikt	11
	Nyckeltal	11
	Föreningens lån	12
	Ekonomisk strategi	13
	Avskrivningar och avsättningar	13
1.5	Förändringar eget kapital	14
1.6	Resultatdisposition.....	14
2	Resultaträkning	15
3	Balansräkning.....	16
4	Tilläggsupplysningar.....	18
5	Revisionsberättelse.....	26
6	Ordlista.....	28

Årsredovisning 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Verksamheten

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 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2018-10-06, registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Rikard Friberg	Sekreterare
Karin Lundberg	Ledamot
Alf Lindström	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Hanna Wallin	Suppleant

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2021-05-11) och tio styrelse-sammanträden hållits.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Rikard Friberg
Studieansvarig	Rikard Friberg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Björn Gardarsson, Rikard Friberg, Alf Lindström och Anton Lindström.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Göran Andersson	Revisorssuppleant, Mörby Revision AB

Valberedning har utgjorts av:

Elisabeth Johansson	Sammanställande
Lena Nitz	
Anders Sundqvist	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Fredrik Angelin, Lars Lindgren och Anton Lindström.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Rikard Friberg, Anton Lindström, Carl-Johan von Mentzer och Hanna Wallin.
Trädgård och utemiljö	<u>Karin Lundberg</u> , Björn Gardarsson, Anna Malmberg, Cecilia Mora, Catarania Silveira, André Smolentzov och Margareta Tokics.
IT och TV	<u>Rikard Friberg</u> , Michael Bjersander, Alf Lindström, Richard Linnander, Karin Lundberg, Daniel Tufvesson och Hanna Wallin.
Säkerhet och trygghet	<u>Cecilia Mora</u> , Lotta Berglund, Michael Bjersander, Lars-Åke Hansson, Lena Nitz, Jan Sundeborn och Magnus Wallin.
Arrangemang	<u>Alf Lindström</u> , Roland Dahlin, Gunilla Edgren-Nybom, Elisabeth Johansson, Katarina Lindén, Hans Sandström och Hanna Wallin.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Cecilia Mora (sammanställande), Elisabeth Hermansson-Zamani, Maria Kroon, Katarina Lindén, Krister Rentrop, Anna-Karin Wahlberg, Björn Åslev och Charlotte Örnild.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt:

Cykelgrupp	<u>Rikard Friberg</u> , Michael Bjersander, Kay Engfeldt, Alf Lindström, Anton Lindström, Karin Thorsell och Charlotte Örnliid.
Lekplatsgrupp	<u>Cecilia Mora</u> , Björn Gardarsson, Hanna Wallin och Björn Åslev.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5-69,5
43	3	70,5-90,5
25	4	100,0-140,0
6	5	113,0-162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2021	111 000 000	98 000 000	209 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under 2021 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Rubin Facilitetsservice AB, detta avtal kommer dock att upphöra den 31 maj 2022.

Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 21 november 2021 och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 24 februari 2022 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2022 – 2052. Totalt ingår det åtgärder för ca 38,6 mnkr vilket i genomsnitt blir ca 1,2 mnkr per år under de 31 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Upprustning av lekplatser
- Ny tvättmaskin
- Renovering av tvättstugor
- Renovering eller byte av hissar.

Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 762 701	3 700 035
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 243 920	6 215 686
Finansiella intäkter	10 653	36 957
Minskning av långfristiga fordringar	0	37 602
Minskning av kortfristiga fordringar	31 059	0
Ökning av kortfristiga skulder	144 155	0
	6 429 787	6 290 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 142 051	3 222 758
Finansiella kostnader	207 240	279 730
Ökning av materiella anläggningskostnader	0	561 388
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 883
Minskning av långfristiga skulder	1 090 470	1 117 960
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 860
	5 439 761	5 227 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 752 727	4 762 701
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	990 026	1 062 666
Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar.		

1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur 1: De sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i november tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften har varit oförändrad mellan 2004 och 2014. Den 1 januari 2015 sänktes årsavgiften med ca tre procent. De nya årsavgifterna är därmed också helt och hållet baserade på andelstalen i föreningen. Den 1 januari 2016 sänktes årsavgiften med ytterligare fem procent. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgiften ånyo med fem procent. Årsavgiften sänktes den 1 januari 2018 med tre procent och uppgår därmed till 618 kr per kvm och år sedan dess.
- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 722 733 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2021 till 28 504 100 kr, vilket motsvarar 3 038 kr/kvm. Under 2021 har lånen amorterats med 1 090 470 kr, varav 182 470 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Under året har föreningen omsatt tre lån och då bytt bank från SEB till Swedbank för dessa lån.
- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2053.

Teknik och bygg

- Byte av värmecentral.
- Behandling av ansökningar om ändring/ombyggnad av flera lägenheter.
- Diverse löpande underhåll.

Trädgård och utemiljö

- Underhåll av planteringar av perenner, buskar och lökar.
- Bevattningsplanering av träd, buskar och perennplanteringar.
- Deltar i föreningsdagar med trädgårdsrelaterade uppgifter för deltagarna.
- Gjutning av plattor.
- Skötseldokument.

IT & TV och information

- Inköp av högtalarsystem för stämmor och föreningsdagar.
- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens hemsida.
- Föreningens informationsblad, som utkommer med fem nummer per år, och den årliga boendehandboken delades ut till alla medlemmar. Informationen finns även på hemsidan.

Säkerhet och trygghet

- Regelbundna kontroller (4 gånger om året) av rökluckor, brandlarm och brandsläckare har gjorts av Sundeborn Alltjänst AB. Jan Sundeborn kontrollerar också att trapphusen samt korridorerna i källarna vid 49 och 175 hålls fria från föremål som hindrar utrymning eller sprider eventuell brand.
- Inköp av två brandsläckare.
- Översyn av föreningens tre lekparkar och beslut om att renovera den stora lekplatsen som visat sig ha några säkerhetsbrister.
- Inköp av reservdelar för klätterställningen i lekparken som ska renoveras.
- Frågan om utomhusbelysning lyftes, och en översyn kommer att göras under år 2022.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen har under året traditionsenligt ordnat två föreningsdagar – vår och höst – som ägnades åt bland annat trädgårdsarbete och städning av soprum och sopkärl. Efter arbetet bjöds deltagande medlemsfamiljer på mat och dryck.
- Gruppen arrangerar även det praktiska kring föreningens årsstämma som 2021 hölls under ett tälttak i Fontänparken. Efter stämman serverades landgång, öl och kaffe. Ett 40-tal medlemmar deltog i årsstämman.

- Såväl årsstämma som föreningsdagar genomfördes i enhetlighet med gällande pandemi-restriktioner för att minimera smittspridningen.
- Styrelsen ägnade en heldagskonferens, kallad visionsdagen, åt föreningens framtida utveckling.
- Den första advent firades med glögg och pepparkakor när ljusslingan tändes i Fontänenparken.

Solcellsanläggning

- Föreningen började 2017 att installera solpaneler och har nu 203 solpaneler vilket motsvarar en effekt på 58 kW.
- Under 2020 och 2021 var elproduktionen i genomsnitt 50 600 kWh och under sommar-månaderna var föreningen nettoproducent av el. Av den totala årsproduktionen använde vi 28 600 kWh el till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 22 000 kWh el sålde föreningen till Vattenfall.
- Den ekonomiska förtjänsten under året blev 63 900 kr genom att föreningen minskade sitt behov av inköpt el, sålde el och fick skattereduktion för såld el.

1.3 Medlemsinformation

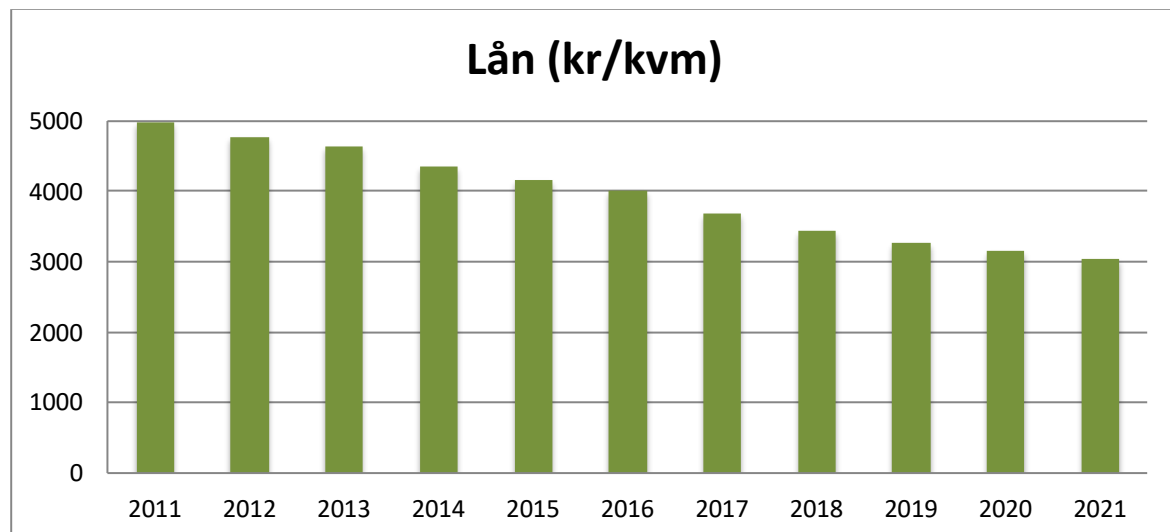
Under året har fyra av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 148.

1.4 Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal (kr per kvm)	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift	637	618	618	618	618
Lån	3 692	3 435	3 273	3 154	3 038
Energikostnad (värme, el, vatten)	112	115	110	101	129
Kapitalkostnad	47	30	34	30	22
Avskrivning och avsättning	160	169	175	175	231
Soliditet (%)	68	69	71	72	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 980	1 081	1 512	1 613	723
Nettoomsättning (tkr)	6 316	6 253	6 236	6 205	6 235



Figur 2: Föreningens fastighetslån med ca 5 000 kr/kvm år 2011, ca 4 000 kr/kvm år 2016 och ca 3 000 kr/kvm år 2021.

En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 285 tkr.

Räntekostnaden utgör 3 procent av nettoomsättningen.

Räntekänsligheten är 5 procent vilket innebär att en förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 5 procent av årsavgiften.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2017	2018	2019	2020	2021
Inköpt el	15	15	16	15	15
Inköpt fjärrvärme	97	84	78	69	96

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2021-01-01	Utg. skuld 2021-12-31	Ränte- ändringsdag
A) SBAB	0,98%	9 100 000	9 000 000	2022-12-06
B) SEB		5 277 570	0	3 mån rörlig
B) Swedbank	0,17%	0	5 195 100	3 mån rörlig
C) SEB		4 200 000	0	3 mån rörlig
C) Swedbank	0,19%	0	9 346 000	3 mån rörlig
D) SEB		5 417 000	0	3 mån rörlig
D) Swedbank	0,21%	0	4 963 000	3 mån rörlig
E) SEB		5 600 000	0	3 mån rörlig
	0,44%	29 594 570	28 504 100	

Varav kortfristig del av långfristig skuld	28 504 100
Varav redovisad som långfristig skuld	0
Årets amortering	1 090 470

Utöver amorteringar som ska göras under året anses numera även lån som banken kan säga upp inom ett år som kortfristig skuld. Lån A har villkorsändringsdag i december, lån B i november, lån C i juni och lån D i juli 2022.

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2053.

Lån med rörlig ränta (3 mån) uppgår till 68 procent av den totala lånesumman.

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.¹

¹ Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörlig och minst 1/3 fast ränta med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättningen till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr/år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2021 uppgår taxeringsvärdet till 209 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 627 tkr. För att bättre överensstämma med fastställd underhållsplan 2022 bör avsättningen vara 0,60 procent av taxeringsvärdet vilket innebär 1 254 tkr/år eller 134 kr/kvm och år.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	1 254	134	1,06%
Summa	2 162	231	1,82%

1.5 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	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	5 118 172	569 375		4 548 797
Summa bundet eget kapital	55 620 113	569 375		55 050 738
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	22 549 863	-569 375	1 613 834	21 505 404
Årets resultat	722 733	722 733	-1 613 834	1 613 834
Summa fritt eget kapital	23 272 596	153 358	0	23 119 238
Summa eget kapital	78 892 709	722 733	0	78 169 976

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2021	2020
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2020-12-31	23 119 238	22 031 404
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 254 000	-732 000
Av underhållsfond ianspråk tas enligt stadgarna	684 625	206 000
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2021-12-31	22 549 863	21 505 404
Årets över/underskott	722 733	1 613 834
Summa överskott	23 272 596	23 119 238

Styrelsen föreslår att överskottet, 23 272 596 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 235 094	6 204 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>8 826</u>	<u>11 075</u>
		6 243 920	6 215 686
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 602 925	-2 689 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 771	-317 336
Personalkostnader	Not 6	-207 355	-215 461
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 182 549</u>	<u>-1 136 322</u>
		-5 324 600	-4 359 079
RÖRELSERESULTAT		919 320	1 856 607
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 653	36 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-207 240</u>	<u>-279 730</u>
		-196 587	-242 773
ÅRETS RESULTAT		722 733	1 613 834

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	102 543 348	103 725 897
		102 543 348	103 725 897
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		138 385	138 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 681 733	103 864 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 610	0
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	2 215 478	1 781 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	35 318	66 894
		2 255 406	1 848 037
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 573 815	3 022 217
		3 573 815	3 022 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 829 221	4 870 254
SUMMA TILLGÅNGAR		108 510 954	108 734 536

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 118 172	4 548 797
		55 620 113	55 050 738
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		22 549 863	21 505 404
Årets resultat		722 733	1 613 834
		23 272 596	23 119 238
SUMMA EGET KAPITAL		78 892 709	78 169 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	0	9 000 000
		0	9 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	28 504 100	20 594 570
Leverantörsskulder		183 870	83 530
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		19 190	20 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	911 084	866 206
		29 618 244	21 564 559
SUMMA SKULDER		29 618 244	30 564 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 510 954	108 734 536

4 Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån med förfallodag under 2021 redovisas i sin helhet som kortfristiga lån. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats som långfristiga lån utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid förfallodagen.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 2

2021
2020

NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter inkl värme	5 750 208	5 750 208
Hyror p-platser inkl elavgifter	364 300	383 870
Hyror p-platser moms	35 000	32 550
Skattereduktion för solel	13 470	0
Elintäkter laddstolpe moms	12 394	0
Föreningslägenhet uthyrning	59 725	37 975
Öresutjämning	-3	8
	6 235 094	6 204 611

Not 3	2021	2020
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elintäkt laddstolpar	8 826	11 075
	8 826	11 075

Not 4	2021	2020
DRIFTSKOSTNADER		

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	81 281	80 914
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 604	17 139
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	284 583	284 583
Fastighetsskötsel trädgård beställning	18 383	4 309
Snöröjning och sandning	152 884	52 450
Städning entreprenad	76 875	41 323
Hissbesiktning	3 856	3 793
Radonmätning	29 770	0
Gemensamma utrymmen (klädstång, cykelställ, skyltar)	0	9 876
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	5 131	11 813
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning, lås, laddstolpar)	86 283	110 416
Förbrukningsmateriel (lampor, handsprit, batterier, sopkvastar)	25 952	3 045
Portlås	5 714	1 481
Systematiskt brandskyddsarbete	17 952	36 526
	793 268	657 668

Reparationer

Byggnadsarbete (hängränna, entré rötskada)	16 031	6 188
Tvättstugor	50 901	47 945
Källare	3 938	0
Dörrstopp, entré och cykelgarage inkl material	41 551	24 432
Lås	334	3 804
VVS, inspektion och byte av rör	85 700	27 644
Värmeanläggning/undercentral	9 063	57 193
Ventilation (spjällmotor)	1 750	27 500
Elinstallationer (motorvärmare, huvudsäkring)	5 651	21 813
Porttelefoni	1 481	3 527
Balkonger	0	6 781
Parkering (motorvärmare, plank, stolpar, cement, elkablar)	10 890	18 200
Vattenskada	29 498	74 750
	256 788	319 777

	2021	2020
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	684 625	0
Målning och nya mattor i BA 49 & 175	0	206 000
	684 625	206 000
Taxebundna kostnader		
El	283 384	185 299
Värme	766 328	617 329
Vatten	158 439	141 378
Sophämtning	205 350	136 222
	1 413 501	1 080 228
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	139 710	133 729
Kabel-TV	87 632	70 087
Bredband	99 619	91 956
	326 961	295 772
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	127 782	138 613
Skattereduktion för solel	0	-8 098
Summa slutlig skatt	127 782	130 515
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 602 925	2 689 960

Not 5	2021	2020
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	626	1 839
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	11 785	10 518
Juridiska åtgärder	20 625	0
Revisionsarvode extern revisor	23 875	23 875
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra lokal och tält)	31 620	30 605
Styrelseomkostnader	17 929	12 593
Studieverksamhet	3 821	2 149
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning+ övrigt)	164 256	164 665
Administration (bygglov, bankavgift, tryckning, porto)	8 720	20 028
Korttidsinventarier (högtalarsystem, bord, hyllor)	9 126	10 774
Konsultarvode för ekonomi- och teknikstöd	22 310	32 500
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	15 980	7 790
Övriga externa kostnader	1 098	0
	331 771	317 336

Not 6	2021	2020
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvärd)		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	162 186	157 405
Löner och arvoden	10 200	9 600
Kostnadsersättningar	148	0
Arbetsgivaravgifter	34 821	48 456
	207 355	215 461

Not 7	2021	2020
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	128 686	64 473
Anläggning för produktion av solel	145 863	163 849
	1 182 549	1 136 322

Not 8	2021-12-31	2020-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 999 538	122 395 381
Årets anskaffning (laddstolpar)	0	428 086
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	0	176 071
Utgående anskaffningsvärde	122 999 538	122 999 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 273 641	-18 137 319
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 549	-1 136 322
Utgående avskrivning enligt plan	-20 456 190	-19 273 641
Planenligt restvärde vid årets slut	102 543 348	103 725 897
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
	209 000 000	209 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
	209 000 000	209 000 000
Not 9	2021-12-31	2020-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	36 566	36 566
Klientmedel hos SBC	1 568 789	1 740 484
Räntekonto hos SBC	610 123	0
Fordringar	0	4 093
	2 215 478	1 781 143

Not 10	2021-12-31	2020-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	35 318	33 757
Kabel-TV	0	17 524
Bredband	0	7 663
Bostadsrätterna Sverige	0	7 950
	35 318	66 894

Not 11	2021-12-31	2020-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	4 548 797	4 022 797
Reservering enligt stadgar	1 254 000	732 000
lanspråktagande enligt stadgar	-684 625	-206 000
Vid årets slut	5 118 172	4 548 797

Not 12**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
A) SBAB	0,98%	9 000 000	9 100 000	2022-12-06
B) Swedbank	0,17%	5 195 100		2022-11-28
B) SEB			5 277 570	
C) Swedbank	0,19%	9 346 000		2022-06-28
C) SEB			4 200 000	
D) Swedbank	0,21%	4 963 000		2022-07-28
D) SEB			5 417 000	
E) SEB		0	5 600 000	
Summa skulder till kreditinstitut	0,44%	28 504 100	29 594 570	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		28 504 100	20 594 570	
Långfristig del av skulder till kreditinstitut		0	9 000 000	

Om fem år beräknas
skulden till kreditinstitut
uppgå till högst

23 964 100

Not 13**STÄLLDA SÄKERHETER**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 14**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	156 888	148 242
Arbetsgivaravgifter	49 294	46 578
Städning entreprenad	0	2 500
Revisionsarvode	24 000	24 000
Låneräntor	2 842	5 978
Elkostnader	57 958	27 852
Fjärrvärme	127 177	76 142
Förutbetalda avgifter och hyror	492 925	514 151
Elinstallation	0	20 763
	911 084	866 206

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

Solna den 7 mars 2022

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Rikard Friberg

Karin Lundberg

Alf Lindström

Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2022

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Krister Rentrop
Förtroendevald revisor

5 Revisionsberättelse

6 Ordlista

Anläggningsstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upp-tas till högst den ursprungliga anskaffningskost-naden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Under-hålls- och reparationskostnader ska belasta resultat-räkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffnings-kostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastig-heter med mera).

Den andra sidan av balansräkningen visar finan-sieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anlägg-ningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vid-makthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens års-redovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boende-kostnad och andra frågor som rör föreningen. Ut-nyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verk-samhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balans-räkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft upp-drag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal an-ställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Elcertifikat

Elcertifikat är ett ekonomiskt stöd för producenter av förnybar el och har funnits sedan år 2003. Det främsta syftet med certifikaten är att uppmuntra till och stötta produktion av förnybar energi. Certi-fikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för varje megawattimme (MWh) som an-läggningen producerar förnybar el. Elcertifikaten kan producenten sälja på en öppen marknad där priset bestäms av tillgång och efterfrågan.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapital-kostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt av-skrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt av-skrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsbered-skap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år). Om likvida medel

motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka

ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

