

Årsredovisning 2021

BRF HEMTREFNAD

702000-8830



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HEMTREFNAD

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1916-11-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Volentären 2 på adressen Tomtebogatan 51 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 27 lägenheter (två lägenheter är sammanslagna till en lägenhet) och två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan enligt taxering uppgår till 1 188 kvm, varav 1 085 kvm utgör lägenhetsyta och 103 kvm lokalyta. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp motsvarande minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Lägenhetsfördelning:

10 lägenheter: 1 rum och kök

14 lägenheter: 2 rum och kök

1 lägenhet: 4 rum och kök

1 lägenhet: 5 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygghansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Valda på ordinarie föreningsstämma 2021-05-31:

Christian Borg	Ordförande
Emil Medén	Styrelseledamot
Johanna Bark	Styrelseledamot
Mats Frisk	Styrelseledamot
Mats Wallander	Styrelseledamot
Eric Sandström	Suppleant
Samir Landen	Suppleant

Två ledamöter och en suppleant flyttade från föreningen under året och extra föreningsstämma hölls 2022-01-26 och därefter bestod styrelsen av:

Christian Borg	Ordförande
Emil Medén	Styrelseledamot
Eric Sandström	Styrelseledamot
Samir Landen	Suppleant
Johanna Berk	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas även av två ledamöter i förening.

REVISORER

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-30. På grund av Covid-19 hölls föreningsstämman digitalt. Extra föreningsstämma hölls 2022-01-26.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1988 Vindslägenheter byggdes. Del av taket lades om. El-stam byttes.
- 1990 Stambyte, byte av vattenledningar.
- 2004 Takmålning.
- 2008 Internetuppkoppling via fiber installerades. Trapphus målades om. Två nya tvättmaskiner installerades. Energideklaration inlämnad. Värmecentral byttes.
- 2009 OVK besiktning godkänd. Takantenn för TV-mottagning installerades. Takplåtar över trapphuset bytes.

- 2010 Fönstermålning genomfördes.
- 2011 Trapp mot gård renoverades avseende ytskikt.
- 2012 Avveckling av bastu i källaren som byggts om till hobbyrum.
- 2013 Stamspolning .
- 2014 Renovering och byte av källarstam.
- 2015 Underhåll och reparation av takplåt. Installation av gångstegar och säkerhetsutrustning på taket.
- 2016 Installation av bergvärme påbörjades i det tidigare hobbyrummet.
- 2017 Installationen av bergvärme avslutades. Takmålning genomfördes.
- 2018 Stamspolning genomfördes under februari.
- 2019 Underhåll av pump.
- 2020 Underhåll av hissen.
- 2021 Byte av tryckpump.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Fastighetsskötsel

Föreningens fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under 2021. Avgifterna från lokaler har indexuppräknats.

Amortering av banklån har gjorts med 70 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 073 348	1 061 261	1 047 559	1 047 900
Resultat efter fin. poster	104 148	191 038	194 702	-112 812
Soliditet, %	14	13	10	8
Yttre fond	919 477	692 720	680 288	753 505
Taxeringsvärde	42 865 000	42 865 000	42 865 000	31 260 000
Bostadsyta, kvm	1 085	1 085	1 085	1 085
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	756	756	756	756
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 007	6 071	6 136	6 200
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,50	1,19	1,65
Belåningsgrad, %	96,85	96,34	95,85	95,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	190 017	-	-	190 017
Upplåtelseavgifter	752 197	-	-	752 197
Fond, yttre underhåll	692 720	-	226 757	919 477
Balanserat resultat	-819 314	191 038	-214 325	-842 601
Årets resultat	191 038	-191 038	104 148	104 148
Eget kapital	1 006 658	0	116 580	1 123 237

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-842 601
Årets resultat	104 148
Totalt	<u>-738 454</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	214 325
Balanseras i ny räkning	-952 779
	<u><u>-738 454</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 073 348	1 061 261
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 073 348	1 061 261
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-670 825	-511 894
Övriga externa kostnader	7	-106 892	-108 762
Personalkostnader	8	-5 661	-41 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 204	-108 204
Summa rörelsekostnader		-891 582	-770 843
RÖRELSERESULTAT		181 766	290 418
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-77 618	-99 380
Summa finansiella poster		-77 618	-99 380
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 148	191 038
ÅRETS RESULTAT		104 148	191 038

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 729 178	6 837 382
Summa materiella anläggningstillgångar		6 729 178	6 837 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 729 178	6 837 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 620	-1 563
Övriga fordringar	12	720 693	572 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 174	77 334
Summa kortfristiga fordringar		848 487	648 572
Kassa och bank			
Kassa och bank		370 808	372 358
Summa kassa och bank		370 808	372 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 219 295	1 020 930
SUMMA TILLGÅNGAR		7 948 473	7 858 313

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		942 214	942 214
Fond för yttre underhåll		919 477	692 720
Summa bundet eget kapital		1 861 691	1 634 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-842 601	-819 314
Årets resultat		104 148	191 038
Summa fritt eget kapital		-738 454	-628 276
SUMMA EGET KAPITAL		1 123 237	1 006 658
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 386 000	2 888 340
Övriga långfristiga skulder		31 350	31 350
Summa långfristiga skulder		4 417 350	2 919 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 131 140	3 698 800
Leverantörsskulder		39 462	39 260
Skatteskulder		6 651	13 556
Övriga kortfristiga skulder		23 064	10 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 569	170 226
Summa kortfristiga skulder		2 407 886	3 931 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 948 473	7 858 313

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hemtrefnad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Deb. fastighetsskatt	18 770	0
Hysesintäkter, bostäder	0	13 400
Hysesintäkter, lokaler	233 934	213 167
Årsavgifter, bostäder	820 644	820 644
Övriga intäkter	0	14 050
Summa	1 073 348	1 061 261

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	7 970	10 051
Fastighetsskötsel	568	166
Snöskottning	8 000	3 750
Städning	8 986	0
Övrigt	10 000	0
Summa	35 524	13 967

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	148 432	58 769
Summa	148 432	58 769

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	190 340	105 915
Sophämtning	19 131	16 935
Uppvärmning	37 583	36 667
Vatten	52 628	49 169
Summa	299 682	208 686

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	121 144	117 470
Fastighetsskatt	66 043	65 233
Självrisker	0	47 769
Summa	187 187	230 472

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	48 952	47 048
Bankkostnader	4 314	2 279
Datakommunikation	1 024	466
Extradebitering förvaltn.	7 494	6 203
Förbrukningsmaterial	1 877	1 473
Inkasso	180	1 040
Postbefordran	189	170
Revisionsarvoden	18 125	17 875
Serv.avg branschorg.	4 900	4 800
Tillsynsavgifter Myndigheter	9 225	25 650
Övr förvaltningskostnader	8 562	237
Övriga externa kostnader	2 050	1 520
Summa	106 892	108 762

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	1 361	8 568
Styrelsearvoden	4 300	33 415
Summa	5 661	41 983

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 198	99 301
Övriga räntekostnader	420	79
Summa	77 618	99 380

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 298 286	8 298 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 298 286	8 298 286
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 460 904	-1 352 700
Årets avskrivning	-108 204	-108 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 569 108	-1 460 904
Utgående restvärde enligt plan	6 729 178	6 837 382
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>227 000</i>	<i>227 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 320 000	12 320 000
Taxeringsvärde mark	30 545 000	30 545 000
Summa	42 865 000	42 865 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 145	41 145
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 145	41 145
Ingående ackumulerad avskrivning	-41 145	-41 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 145	-41 145
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	720 651	570 182
Skattekonto	42	2 619
Summa	720 693	572 801

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	50 556	19 282
Förvaltning	12 494	12 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 124	45 814
Summa	67 174	77 334

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,42 %	888 340	958 340
Stadshypotek	2025-12-30	1,06 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,31 %	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2022-10-30	0,92 %	778 800	778 800
Stadshypotek	2022-10-30	0,92 %	450 000	450 000
Stadshypotek	2026-01-30	1,08 %	1 000 000	1 000 000
Summa			6 517 140	6 587 140

Varav kortfristig del 2 131 140

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	46 210	14 584
Förutbetalda avgifter/hyror	88 791	88 271
Sociala avgifter	11 343	0
Styrelsearvode	36 100	0
Uppvärmning	4 045	4 290
Utgiftsräntor	9 648	10 817
Vatten	8 792	8 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 640	44 064
Summa	207 569	170 226

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 973 000	7 973 000
Summa	7 973 000	7 973 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Christian Borg
Ordförande

Emil Medén
Styrelseledamot

Eric Sandtsröm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2022 21:48

SENT BY OWNER:

Erik Engström · 14.06.2022 13:54

DOCUMENT ID:

BJgXGDeLFc

ENVELOPE ID:

HyXfPe8Fc-BJgXGDeLFc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Hemtrefnad.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Medén emil.meden@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2022 14:04 14.06.2022 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/07/1989) IP: 90.129.207.248
2. Eric Andreas Sandström eric.sandstrom@me.com	Signed Authenticated	14.06.2022 14:13 14.06.2022 14:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/04/1985) IP: 212.181.223.39
3. ULF CHRISTIAN BORG peppe.zingo@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2022 14:17 14.06.2022 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/06/1981) IP: 87.96.246.234
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	14.06.2022 21:48 14.06.2022 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/06/1979) IP: 78.68.102.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed