

# **Årsredovisning**

för

## **Lagboken i Abrahamsberg Bostadsrättsförening**

769618-9005

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Lagboken i Abrahamsberg Bostadsrättsförening 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 har haft följande sammansättning:

Åsa Nordlander, ledamot, ordförande

Marita Haaga, ledamot, sekreterare

Gustaf Ullman, ledamot, kassör

Alexandra Palmcrantz, suppleant

Styrelsen har under året genomfört 4 styrelsemöten och en årsstämma.

#### Valberedning

Petra Schönemann Bruzelius utsågs till valberedning inför 2021.

#### Revisor

Revisor är Lars Ekeståhl, Deloitte AB.

#### Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamötena.

#### Information om fastigheten

Föreningen ger fastigheten Lagboken 2 i Stockholm med 1 byggnad om 13 lägenheter med en bostadsarea på 554 kvm. Byggnaderna har värdeår 1939. Fastigheterna är belägna på Abrahamsbergsvägen 80-82 i Bromma.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i försäkringsbolaget IF.

Föreningens ekonomiska förvaltning skötts av 2Account AB.

Trappstädning har utförts av PDS i Stockholm AB.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vattenläcka i lägenhet på Abrahamsbergsvägen 80.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.

Energideklaration genomförd.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 (11) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har det skett 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras köparen med 1% av prisbasbelopp.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	634	630	645	673
Resultat efter finansiella poster	-104	-83	-134	-12
Kassa & bank	171	230	355	366
Medlemsinsatser	12 039	12 039	12 039	12 039
Fond för yttre underhåll	42	28	14	115
Fritt eget kapital	-2 385	-2 267	-2 170	-2 138
Långfristiga skulder	4 100	4 100	4 400	4 400
Soliditet (%)	69,0	68,7	67,9	68,1
Årsavg/kvm bostadsrättyta	775	775	743	687
Lån/kvm bostadsrättyta	7 942	7 942	7 942	7 942

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	9 934 510	2 104 535	27 700	-2 184 147	-82 796	<b>9 799 802</b>
Disposition av föregående års resultat:				-82 796	82 796	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll			13 850	-13 850		<b>0</b>
Årets resultat					-104 202	<b>-104 202</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 934 510</b>	<b>2 104 535</b>	<b>41 550</b>	<b>-2 280 793</b>	<b>-104 202</b>	<b>9 695 600</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 280 793
årets förlust	-104 202
	<b>-2 384 995</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	13 850
i ny räkning överföres	-2 398 845
	<b>-2 384 995</b>

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

<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	633 502	630 118
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>633 502</b>	<b>630 118</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-376 313	-356 682
Övriga externa kostnader	4	-159 368	-145 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-156 228	-156 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-691 909</b>	<b>-658 850</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-58 407</b>	<b>-28 732</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 795	-54 063
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 795</b>	<b>-54 063</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-104 202</b>	<b>-82 795</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-104 202</b>	<b>-82 795</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-104 202</b>	<b>-82 796</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 748 157	13 904 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 748 157</b>	<b>13 904 385</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 748 157</b>	<b>13 904 385</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 979	113 584
Övriga fordringar		113	362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 870	18 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 962</b>	<b>132 252</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		171 499	229 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>171 499</b>	<b>229 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>307 461</b>	<b>362 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 055 618</b>	<b>14 266 556</b>

<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 039 045	12 039 045
Fond för yttre underhåll		41 550	27 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 080 595</b>	<b>12 066 745</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 280 792	-2 184 146
Årets resultat		-104 202	-82 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 384 994</b>	<b>-2 266 942</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 695 601</b>	<b>9 799 803</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 100 000	4 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 100 000</b>	<b>4 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000	0
Leverantörsskulder		1 681	16 289
Skatteskulder		45 688	44 786
Övriga skulder		15 310	13 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 338	167 602
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>260 017</b>	<b>241 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 055 618</b>	<b>14 266 555</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-104 202	-82 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	156 228	156 228
Betald skatt	791	9 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>52 817</b>	<b>82 934</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-395	1 590
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 203	5 477
Förändring av leverantörsskulder	-14 608	-25 434
Förändring av kortfristiga skulder	31 970	-14 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>66 581</b>	<b>50 297</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-125 000	-175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-125 000</b>	<b>-175 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-58 419</b>	<b>-124 703</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	229 919	354 622
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>171 500</b>	<b>229 919</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-424 344	-423 034
Hyror bostäder	-116 796	-125 282
Hyror garage och parkeringsplatser	-66 000	-59 200
Bredband internetanslutning	-31 200	-31 200
Upplupna intäkter	4 850	8 602
Övriga intäkter	-12	-2
	<b>-633 502</b>	<b>-630 116</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode	0	15 472
Fastighetsskötsel	43 292	48 810
Trappstädning	20 172	19 596
Fjärrvärme	123 554	103 377
Vatten och avlopp	30 404	26 982
Försäkringspremier	22 843	24 503
Tomträttsavgäld	66 600	60 900
Fastighetsskatt	23 009	26 885
Övriga kostnader	46 439	30 157
	<b>376 313</b>	<b>356 682</b>



#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Bredband internetanslutning	31 460	31 491
Ersättningar till revisor	12 750	12 250
Bankkostnader	2 250	2 250
Programvaror	3 201	3 128
Övriga externa kostnader	1 361	1 558
Reparation och underhåll av lokaler	12 026	26 324
Redovisningstjänster	96 320	49 139
Förluster på kundfordringar	0	19 800
	<b>159 368</b>	<b>145 940</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	15 622 875	15 622 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 622 875</b>	<b>15 622 875</b>
Ingående avskrivningar	-1 718 490	-1 562 262
Årets avskrivningar	-156 228	-156 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 874 718</b>	<b>-1 718 490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 748 157</b>	<b>13 904 385</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek, 2757596115	2 050 000	2 050 000
Swedbank Hypotek, 9448071531	1 050 000	1 050 000
Swedbank Hypotek, 2759223049	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek, 2857068759	0	125 000
	<b>4 100 000</b>	<b>4 225 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bromma 2022- -

Åsa Nordlander  
Ordförande

Gustaf Ullman  
Ledamot

Marita Haaga  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Lars Ekeståhl  
Revisor