

Årsredovisning 2021

BRF HERSERUDSHÖJDEN

769613-2773



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HERSERUDSHÖJDEN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2005-10-24.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lappland Södra 6. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 56 bostadsrätter om totalt 3 367 kvm. Inom fastigheten inryms, för uthyrning, p-platser, extra förråd samt övernattningsrum.

Total tomtarea: 16 065 kvm

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Zaida Anna Erika Ponthin	Ordförande
Klas Erik Jansson	Ledamot
Maria Sofia Elisabeth Borg	Ledamot
Karl William Tuve Lundgren	Ledamot
Sven Fredrik Andersson	Suppleant
Joakim William Ström Bäverlind	Suppleant

Valberedning

Kerstin Eld och Carita Rundqvist.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lina Jernebring Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29 samt en extrastämma 2021-11-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 OVK

2020 Energideklaration

2020 Obligatorisk radonmätning

2020 Fönsterrenovering

2021 Renovering av skyddsrum

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år). OVK besiktning har skett 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). Obligatorisk Radonmätning har skett 2020.

Planerade underhåll

2009-2028 Underhållsplan för åren 2009-2028.

Avtal med leverantörer

Värme Stockholm Exergi

El Jämtkraft

Vatten, sophämtning Lidingö stad

Städning Licofa

Städning RF Allservice

Snöröjning Lybab

Förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 120 672 kronor.
Installation av laddstolpar har aktiverats som en tillgång i balansräkningen.

Ekonomi

Månadsavgifter var oförändrade under 2021.

Lånekostnader oförändrade under 2021.

Förändringar i avtal

Avtal med ny leverantör av el har tecknats.

Avtal med ny leverantör av städning har tecknats.

Övriga uppgifter

Elplatser för bil har uppförts under året.

Underhåll har i huvudsak avsett:

- Hyreslägenhet
- Hissar
- Tvättstugor
- Utebelysning
- Putsskador

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 3 st. andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Månadsavgifterna var oförändrade under 2021.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 554 367	2 414 165	2 376 492	2 422 978
Resultat efter fin. poster	-415 029	-340 358	-1 129 324	-508 701
Soliditet, %	79	80	80	80
Yttre fond	548 251	547 870	1 241 838	1 121 838
Taxeringsvärde	73 023 000	73 023 000	73 023 000	62 538 000
Bostadsyta, kvm	3 367	3 367	3 367	3 367
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	562	562	562	562
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 604	4 604	4 604	4 604
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,40	1,66	1,65
Belåningsgrad, %	20,24	20,09	19,90	19,80

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	62 197 198	-	-	62 197 198
Upplåtelseavgifter	4 025 083	-	-	4 025 083
Fond, yttre underhåll	547 870	-	381	548 251
Balanserat resultat	-4 247 353	-340 358	-381	-4 588 092
Årets resultat	-340 358	340 358	-415 029	-415 029
Eget kapital	62 182 440	0	-415 029	61 767 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 588 092
Årets resultat	-415 029
Totalt	<u>-5 003 121</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 282
Balanseras i ny räkning	-5 087 839
	<u>-5 003 121</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		2 554 367	2 431 840
Rörelseintäkter		7 488	-1
Summa rörelseintäkter		2 561 855	2 431 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 799 717	-1 642 943
Övriga externa kostnader	7	-271 950	-183 386
Personalkostnader	8	-131 420	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-608 749	-597 694
Summa rörelsekostnader		-2 811 836	-2 555 443
RÖRELSERESULTAT		-249 981	-123 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-165 048	-216 792
Summa finansiella poster		-165 048	-216 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-415 029	-340 358
ÅRETS RESULTAT		-415 029	-340 358

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	76 564 136	77 158 676
Markanläggningar	11	19 730	22 886
Pågående nyanläggningar	12	0	165 732
Inventarier	13	178 429	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 762 295	77 347 294
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 762 295	77 347 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		627 891	24 683
Övriga fordringar	14	23 964	18 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	96 232	90 591
Summa kortfristiga fordringar		748 087	133 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		796 393	768 102
Summa kassa och bank		796 393	768 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 544 480	902 076
SUMMA TILLGÅNGAR		78 306 775	78 249 370

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 222 281	66 222 281
Fond för yttre underhåll		548 251	547 870
Summa bundet eget kapital		66 770 532	66 770 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 588 092	-4 247 353
Årets resultat		-415 029	-340 358
Summa fritt eget kapital		-5 003 121	-4 587 711
SUMMA EGET KAPITAL		61 767 411	62 182 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	15 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 500 000	500 000
Leverantörsskulder		184 474	65 166
Skatteskulder		7 954	13 639
Övriga kortfristiga skulder		480	3 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	846 456	484 509
Summa kortfristiga skulder		6 539 364	1 066 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 306 775	78 249 370

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	768 102	697 908
Resultat efter finansiella poster	-415 029	-340 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	608 749	597 694
Bokslutsdispositioner	0	-13 297
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	193 720	244 039
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-606 457	-79 016
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	472 434	70 903
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	59 697	235 926
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-23 750	-165 732
Kassaflöde från investeringar	-23 750	-165 732
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	35 947	70 194
Likvida medel vid årets slut	804 049	768 102

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Herserudshöjden 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	100 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

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
El	6 898	1 041
Hysesintäkter, bostäder	232 612	231 468
Hysesintäkter, p-platser	78 360	78 000
Hysesintäkter, övriga objekt	173 071	170 191
Intäkter Internet	154 350	39 825
Pant- och överlåtelseavgifter	14 036	0
Årsavgifter, bostäder	1 891 740	1 891 740
Övriga intäkter	10 788	19 574
Summa	2 561 855	2 431 839

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	6 843	20 022
Energideklarationer	0	12 938
Städning	96 819	122 193
Vinterunderhåll	26 000	0
Yttre skötsel	38 773	40 491
Summa	168 435	195 644

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	120 672	63 379
Planerat underhåll	-35 282	154 901
Summa	85 390	218 280

I årsredovisningen 2020 så kostnadsfördes en upplupen faktura. I början på år 2021 så betalades fakturan för att sedan bli bestriden. Därav minskar totala kostnaden för reparationer år 2021 i väntan på vad som sker med fakturaärendet.

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	484 006	339 922
Sophämtning	83 718	69 305
Uppvärmning	522 368	477 610
Vatten	125 679	120 386
Summa	1 215 771	1 007 223

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	43 050	41 586
Fastighetsskatt	94 852	93 112
Kabel-TV	192 219	87 098
Summa	330 121	221 796

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	104 056	102 665
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 281	0
Förbrukningsmaterial	46 875	33 504
Pant- och överlåtelsekostnad	15 346	0
Revisionsarvoden	19 375	16 125
Övriga externa tjänster	73 459	16 420
Övriga förvaltningskostnader	10 559	14 673
Summa	271 950	183 386

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	31 420	31 420
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Summa	131 420	131 420

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	165 003	216 692
Övriga räntekostnader	45	100
Summa	165 048	216 792

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 276 650	82 276 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>82 276 650</u>	<u>82 276 650</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 117 974	-4 523 436
Årets avskrivning	-594 540	-594 538
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 712 514</u>	<u>-5 117 974</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 564 136</u></u>	<u><u>77 158 676</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	26 028 378	26 028 378
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 023 000	45 023 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	73 023 000	73 023 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	63 125	63 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>63 125</u>	<u>63 125</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-40 239	-37 083
Årets avskrivning	-3 156	-3 156
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-43 395</u>	<u>-40 239</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>19 730</u></u>	<u><u>22 886</u></u>

Not 12, Pågående nyanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	165 732	0
Inköp	0	165 732
Omklassificeringar	-165 732	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>165 732</u>

Not 13, Inventarier	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Omklassificeringar	165 732	0
Inköp	23 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>189 482</u>	<u>0</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-11 053	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 053</u>	<u>0</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u><u>178 429</u></u>	<u><u>0</u></u>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------

Not 14, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning ny fövaltare	7 656	0
Skattekonto	16 308	18 700
Summa	23 964	18 700

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	14 494	14 050
Förvaltning	26 225	28 795
Kabel-TV	50 738	47 746
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 775	0
Summa	96 232	90 591

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2025-06-18	0,97 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	Löpande	1,71 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,52 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 500 000	15 500 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 500 000</i>	<i>500 000</i>

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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 500 000 kronor.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	23 000
El	104 197	38 681
Förutbetalda avgifter/hyror	632 628	211 492
Uppl kostn renhållningsavg	0	7 810
Uppl kostn rep och underhåll	0	70 782
Uppvärmning	79 087	64 833
Utgiftsräntor	14 544	31 138
Vatten	0	27 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 948
Summa	846 456	484 509

Not 18, Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Summa	30 000 000	30 000 000

Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Lån med utgående löptid 2022-01-30 har efter räkenskapsåret villkorsändrats till 1,46% och är bunden i 5 år.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Klas Erik Jansson
Ledamot

Maria Sofia Elisabeth Borg
Ledamot

Zaida Anna Erika Ponthin
Ordförande

Karl William Tuve Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor