

Årsredovisning
för
BRF Agnes i Fruängen

769633-9063

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Agnes i Fruängen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-12 och nuvarande stadgar registrerades under 2020-01-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Agnes Lagerstedts gata i Fruängen har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Folkskolläraren 1	2020	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Nordeuropa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av ett flerbostadshus i 9 våningar och underliggande garage och källarförråd samt kallt cykelförråd. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 2757 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	33	0	9	0	2

Föreningen har 15 st garageplatser, 1 MC-plats och 2 st parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Två-årsbesiktning på fastigheten genomfördes vid årsskiftet 2021/2022 och vissa interiöra åtgärder genomfördes. Exteriöra åtgärder skall ske våren 2022.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Forstena
- Trappstädning - Söder Om Söder
- Trädgårdsskötsel- Forstena fram till januari 2021 (sköts idag av föreningen).
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi
- Drift och underhåll av hiss - Schindler
- Borttransport av grovsopor, papper mm Görs av respektive boende
- Hushållssopor och Matavfall - Stockholm Vatten
- Elleverans - GodEl och Ellevio
- Vatten - Stockholm Vatten
- Telefon och bredband- Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Teknisk förvaltaren gör veckovisa ronderingar och dessutom gör styrelsen egna ronderingar under året, samt rapporterar eventuella avvikelser.

Garantiärenden

Felanmälan för garantiärenden har gått via Forstena och debiterats föreningen. Styrelsen har starkt ifrågasatt detta och tillskrivit Åke Sundvall flera gånger. Ärendet är fortfarande öppet och styrelsen arbetar fortfarande med att få till en dialog med Åke Sundvall.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas i ett medellångt perspektiv.

Bland annat har trädgårdsavtalet sagts upp från januari 2021, besparing ca 45 000/år. Lån omlagt till lägre räntesats, besparing på ca 80 000kr/år. Vårt förvaltningsavtal har förhandlats om till en lägre månadskostnad och lägre timkostnad under innevarande avtalsperiod, förändringen skedde från och med 1 maj 2021, giltigt till och med april 2022.

Från och med juli 2021 har en avgift för andrahandsuthyrning debiterats på samtliga lägenheter, ökad intäkt med ca 66 000kr/år. Tidigare externa revisorn, BDO, har av kostnadsskäl bytts till BoRevision AB. Under våren 2021 togs ett mindre lån på 150.000 kr för att klara likviditeten och ha en liten buffert innan vi byggt upp en egen.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 45 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 och 55 vid dess slut.

Under 2021 har styrelsen medgivit 5 st andrahandsuthyrningar. Vid årets slut var 2 lägenheter upplåtna i andra hand, utöver de 9 LSS-lägenheterna.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse från och med juli 2021. Dessa avgifter tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lucia Daoud	Ledamot	Ordförande
Thomas Thärnä	Ledamot	
Catharina Larsdotter	Ledamot	
Pia Teike	Ledamot	
Conny Edlund	Ledamot	
Ann-Charlotte Rääf	Suppleant	
Peter Rydelius Mogård	Suppleant	
Louise Asperö	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt protokoll från årsstämman.

Revisor

Revisor för 2021 är BoRevision i Sverige AB med huvudansvarig Joakim Häll.

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 valdes Bernt Söder och Stephan Eriksson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 3 161 663 kr efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade sedan tillträdet för det här året som förvaltningsberättelsen berättar.

Lån

Föreningen har tre lån hos SBAB om 40 904 000. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För nybyggnation är man befriad fastighetsavgift per lägenhet i 15 år, föreningen börjar betala full fastighetsavgift 2035.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 933	1 733	0
Resultat efter finansiella poster	-3 162	-2 236	0
Soliditet (%)	79,0	79,5	11,1
Avgift per kvm bostadsrättsyta	575	530	0
Lån per kvm bostadsrättsyta	14 836	14 827	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 645 000			-2 236 084	160 408 916
Disp av föreg års resultat			-2 236 084	2 236 084	0
Förändring under året		91 900	-91 900	-3 161 663	-3 161 663
Belopp vid årets utgång	162 645 000	91 900	-2 327 984	-3 161 663	157 247 253

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 327 984
årets förlust	-3 161 663
	-5 489 647
behandlas så att	
till reservfond avsättes	91 900
i ny räkning överföres	-5 581 547
	-5 489 647

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 933 043	1 733 052
Övriga rörelseintäkter	3	52 335	112 552
Summa rörelseintäkter		1 985 378	1 845 604
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-524 556	-771 414
Driftskostnader	5	-772 525	-503 974
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-116 559	-101 926
Personalkostnader	7	-55 961	-51 250
Avskrivningar	8	-3 237 426	-2 158 284
Summa rörelsekostnader		-4 707 027	-3 586 848
Rörelseresultat		-2 721 649	-1 741 244
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 014	-494 840
Summa finansiella poster		-440 014	-494 840
Resultat efter finansiella poster		-3 161 663	-2 236 084
Årets resultat		-3 161 663	-2 236 084

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 9 198 249 290 201 486 716

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 10 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar 198 249 290 201 486 716

Summa anläggningstillgångar 198 249 290 201 486 716

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 280 447 18 904

Övriga fordringar 40 894 23 383

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 65 311 61 466

Summa kortfristiga fordringar 386 652 103 753

Kassa och bank

Kassa och bank 361 611 220 253

Summa kassa och bank 361 611 220 253

Summa omsättningstillgångar 748 263 324 006

SUMMA TILLGÅNGAR 198 997 553 201 810 722

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 645 000	162 645 000
Fond för yttre underhåll		91 900	0
Summa bundet eget kapital		162 736 900	162 645 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 327 984	0
Årets resultat		-3 161 663	-2 236 084
Summa ansamlad förlust		-5 489 647	-2 236 084
Summa eget kapital		157 247 253	160 408 916
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 838 000	40 754 000
Summa långfristiga skulder		26 838 000	40 754 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 066 000	123 000
Leverantörsskulder		134 945	102 491
Skatteskulder		33 840	149 720
Övriga skulder		5 115	10 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		672 400	262 528
Summa kortfristiga skulder		14 912 300	647 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 997 553	201 810 722

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning K3.

Avsättning till yttre underhållsfonden skall ske enligt ekonomisk plan till och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört och därefter enligt antagen underhållsplan, dock skall avsättningen, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden avseende utförd entreprenad på föreningens fastighet upphört, alltid motsvara minst 25 kr/kvm boarea i föreningens fastighet. Varje år efter att avsättning till yttre fond skett första gången skall det minsta beloppet om 25 kr/kvm räknas upp med konsumentprisindex (fastställda tal 1980=100). Uppräkning skall ske med det procenttal konsumentprisindex ändrats från oktoberindex det år avsättning till yttre fond skedde första gången (batal) jämfört med oktoberindex det räkenskapsår för vilket avsättning skall ske.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten,

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Stomme	100
Tak	30
Fasad	30
Fönster/dörrar	30
Ventilation	15
El	15
Övrigt	20

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	1 586 249	1 460 197
Garageplats	153 917	132 295
Kabel-tv/bredband	69 660	64 462
El	123 217	76 098
	1 933 043	1 733 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 332	20 342
Entreprenör enligt avtal	0	92 210
Andrahandsuthyrning	28 163	0
Övriga intäkter	20 839	0
	52 334	112 552

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-249 151	-581 009
Markytor, trädgård	-16 180	-18 372
Övriga fastighetskostnader	-43 066	-26 532
Kabel-TV/bredband	-69 660	-34 830
F-skötsel	-91 187	-93 752
Fasighetskatt	-16 920	-16 920
Fastighetsförsäkring	-38 391	0
	-524 555	-771 415

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-57 227	-53 935
Hisservice	-12 513	-6 756
El	-350 548	-210 028
Värme	-240 545	-200 209
Vatten och avlopp	-77 978	-14 591
Sophämtning	-20 294	-17 517
Snöröjning	-12 014	-938
Källsortering	-1 405	0
	-772 524	-503 974

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	-760	-454
Revisionsarvoden	-47 031	-15 000
Rådgivning	-10 438	-9 734
Fastighetsförvaltning	-53 405	-63 907
Möteskostnader	-1 800	-9 452
Bankkostnader	-3 125	-3 379
	-116 559	-101 926

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-45 000	-39 000
Sociala avgifter	-10 961	-12 250
	-55 961	-51 250

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-3 237 426	-2 158 284
	-3 237 426	-2 158 284

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	203 645 000	
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	203 645 000
Utgående anskaffningsvärde	203 645 000	203 645 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 158 284	0
Årets avskrivningar enligt plan	-3 237 426	-2 158 284
Utgående avskrivning enligt plan	-5 395 710	-2 158 284
Planenligt restvärde vid årets slut	198 249 290	201 486 716
Taxeringsvärde		
Byggnad	59 840 000	59 840 000
Mark	29 852 000	29 852 000
	89 692 000	89 692 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
Lokaler	1 692 000	1 692 000
	89 692 000	89 692 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	198 249 290	201 486 716
	198 249 290	201 486 716

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	0	56 789 908
Årets aktiveringar		146 855 092
Omklassificering		-203 645 000
	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	1,26	2022-12-06	13 916 000	13 958 000
SBAB	0,59	2024-01-10	13 916 000	13 958 000
SBAB	1,36	2024-12-06	12 922 000	12 961 000
SBAB	0,66	2022-04-19	150 000	
			40 904 000	40 877 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 066 000	0

Om 5 år beräknas den långfristiga låneskulden uppgå till 40,3 Mkr. Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	85 000 000 85 000 000	85 000 000 85 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Lucia Daoud
Ordförande

Thomas Thärnå

Catharina Larsdotter

Pia Teike

Conny Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor