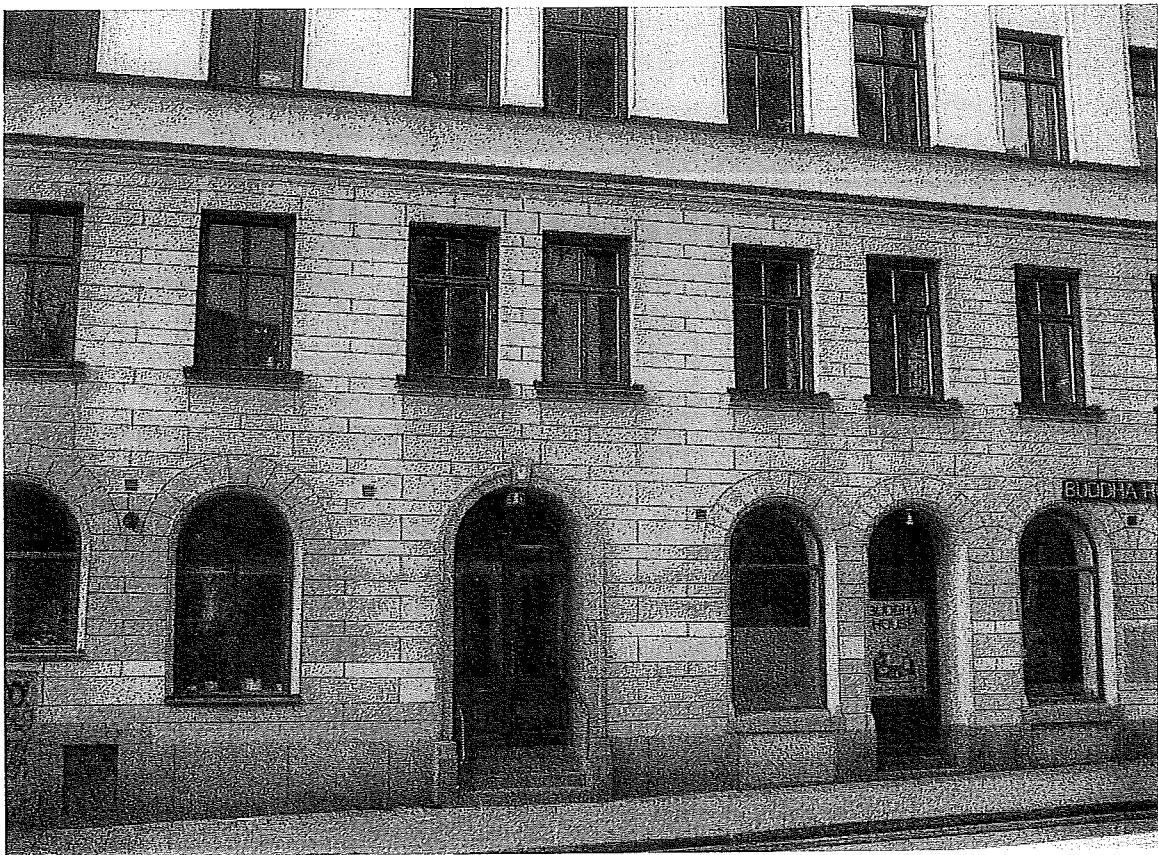


BOSTADSFÖRENINGEN
VÅRT HEM N:R 9 u p a
Org.nr 702002-5602

Årsredovisning

Bf Vårt Hem N:r 9 u.p.a.



Verksamhetsåret 2021

Årsredovisning Bostadsföreningen VÅRT HEM NR 9 u.p.a.

Styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fr o m 2021-01-01

Hans Rosenberg, ordförande

Tommy Låbbman, v ordförande

Olof Wikman, kassör

Philippa Weber, ledamot

Louise Valentin, ledamot

Kurt Icren, suppleant

Daniel Jonsäter, suppleant

Fr o m 2021-04-22

Philippa Weber, ordförande

Tommy Låbbman, v ordförande

Olof Wikman, kassör

Hans Rosenberg, ledamot

Henrik Sundell, ledamot

Daniel Jonsäter, suppleant

Sara Trygve, suppleant

Fr o m 2021-06-09

Philippa Weber, ordförande

Tommy Låbbman, v ordförande

Olof Wikman, kassör

Henrik Sundell, ledamot

Daniel Jonsäter, ledamot

Sara Trygve, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande. Under året har föreningens webbsida hos Bostadsrätterna uppdaterats med jämna mellanrum.

Revisorer

Siv Axelsson

Intern, ordinarie

Jan Andersson

Intern, ordinarie

Helena Ericsson

Intern, suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Andersson, sammankallande, Michal Nyberg och Linnea Håkansson.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-03-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06. Föreningen är en äkta bostadsförening och är ägare av marken.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ROSEN 18	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam, fr o m 1/5 2020, tidigare Protector, vilka tillhandahåller fastighetsförsäkring via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten är också till viss del brandförsäkrad genom Stockholm Stads Brandförsäkringskontor (allframtidförsäkring). I medlemmarnas avgifter ingår vatten och värme, källarförråd, tillgång till tvättstuga och balkongavgift för de som har balkong. Samtliga boende har tillgång till båda gårdarna där möjlighet finns att ställa upp cyklar. Föreningen är ansluten till Ownit för en kostnad av 129:-/månad och lägenhet.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes år 1900 och består av två flerbostadshus i 6 respektive 5 våningar. Byggnadernas totalyta är 1 999 kvadratmeter, (varav 1 704 kvadratmeter bostäder, 83 kvadratmeter lokal i markplan och 212 kvadratmeter lokalyta/övrigt i källaren).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler enligt specifikation nedan.

Verksamhet	Yta (m ²)
Naprapat & skönhetsvård	83
Kopplingsutrustning	9
Lager	80

Föreningen har varit frivilligt momsregistrerad avseende lokalerna om 83 respektive 203 kvm.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	6	8	3	1

Byggnadens tekniska status

Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning.

Föreningens underhållsplan upprättades 2007 och sträcker sig fram till år 2026.

Underhållsarbeten

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga underhållsarbeten som utförts sedan år 2001.

BOSTADSFÖRENINGEN

VÅRT HEM N:R 9 u p a

Org.nr 702002-5602

• Ny värmepump installerad av AB Energiekonomi	2001
• Byte elstammar i gårdshus	2003
• Ny elcentral, ny matarkabel, elstambyte gathuset, renovering undercentral gårdshuset	2006-08
• Montering av balkonger	2006-07
• Fasadrenovering	2010
• Byte av gårdsbjälklag	2013-15
• Hissrenovering (nytt maskineri och korg) Gathus	2014
• Nya källarförråd	2015
• Nya vindslägenheter i gårds- och gathus	2017
• Ny hiss i gårdshus	2017
• Byte av tak på gat- och gårdshus	2017
• Nya säkerhetsdörrar	2017
• Renovering av fönster	2018
• Partiella stambyten av avloppsstammar, badrum i lgh, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,18,21,23,24,25	2002-20
• Partiella stambyten av avloppsstammar kök i lgh 7,9,12,19,	2006-19
• OVK Besiktning	2020
• Radonmätning	2020-21
• Påbörjat byte av radiatorventiler	2020-21
• Sotning av eldstäder samt brandskyddskontroll	2020
• Installation av nytt inpasseringsystem	2021
• Byte av termostater och justering av värmesystem	2021
• Byte av horisontella stamledningar i källaren	2021

Förvaltning 2021

Bokföring	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Teknisk förvaltning	Styrelsen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 stycken. Tre överlåtelse har skett under året (lgh 3, 17 och 23). Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån

Föreningen tog upp ett nytt lån om 500 000 sek för att finansiera bytet av horisontella stamledningar i källaren.

Underhållsarbeten

Under året har följande underhållsarbeten utförts:

- Byte av horisontella stamledningar i källaren
- Byte av termostater och injustering av värmesystem
- Installation av nytt inpasseringssystem

Övrigt

Föreningen fick en tillfällig hyresgäst i källaren, innebärande att hyresintäkterna ökade.

Gemensamma aktiviteter

Husets boende har hjälpt till med upptagning och nedtagning av trädgårdsmöbler, liksom städning av gård och de gemensamma utrymmena.

Blommor och växter har planterats på stora gården. Likaså har ansvaret för vattning av stora gårdens växter skötts av de boende, från maj till september.

Väsentliga händelser för 2022

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att inreda källaren och göra den fullt uthyrningsbar. Detta innebär bland annat byte av källardörr från gatan. En ny trappa, vatten- och avloppsledning. El och ventilation kommer att installeras.

Styrelsen har på sin lott att snygga upp entrén i gathuset. När källaren är uthyrd ska gårdarna ses över för att på bästa sätt utnyttja dem till cyklar, barnvagnar, sophantering samt gemensam sittgrupp.

Föreningens ekonomi

Avgiften för år 2021

Avgiften har varit oförändrad under 2021.

Lån

Lån är upptagna hos SEB, löper med rörlig 3-månadersränta. Amortering av hela eller delar av lånen kan göras vid räntejusteringstillfällena.

Lånedatum	Lånebelopp 2021-12-31	Långivare	Ränta 2021-12-31
2013-04-02	2 000 000 kr	SEB	0,56 %

BOSTADSFÖRENINGEN
VÅRT HEM N:R 9 u p a
Org.nr 702002-5602

2013-06-12	1 000 000 kr	SEB	0,56 %
2014-12-23	469 000 kr	SEB	0,59 %
2015-12-17	1 000 000 kr	SEB	0,56 %
2021-06-09	500 000 kr	SEB	0,40 %
Totalt	4 969 000 kr		

Kapitaltillskott

En medlem som säljer sin andel i föreningen ska göra en kapitalvinstberäkning. Från försäljningspriset får avdrag göras för bl.a. kapitaltillskott som har lämnats till föreningen under innehavstiden under vissa förutsättningar. Därför redovisas nedan gjorda amorteringar av föreningen, insatser och kapitaltillskott för förbättringsarbeten (endast de år då transaktioner har genomförts redovisas).

År	Total skuld vid utgången av året	Amorterat belopp före insatser	Amorterat belopp efter insatser	Datum för amortering	"Nya" insatser	
					Insatser	Datum för insatser
2018	4 469 000	2 000 000	2 000 000	2018-05-18		
2017	6 469 000	340 000	340 000	2017-07-19	32 403	2017-10-31
2015	6 809 000		340 544	2015-02-26		
2014	5 809 544					
2013	4 340 544	1 000 000	1 000 000	2013-03-01		
2012	1 340 544	568 000	559 700	2012-03-30		
2010	1 908 544	0	0		8 300	2010-10-14
2006	449 985	493 429	489 949		3 480	2006-01-10
2005	943 414	13 356	13 356			
2004	956 770	13 427	13 427			
2003	970 197	29 910	25 110		4 800	2003-06-13
2000	1 018 922	21 782	21 782			
1999	1 040 704	21 704	21 704			
1998	1 062 408	21 936	21 936			
1996	738 596	13 686	13 686			
1995	752 282	13 395	13 395			
1994	765 677	13 500	13 500			
1993	779 177	5 113	5 113			
1992	784 290	15 177	15 177			
1991	799 467	14 989	14 989			
1989	378 672	37 632	37 632			
1988	416 304	26 797	26 797			
1987	443 101	18 459	18 459			
1986	461 560	24 035	24 035			
1985	485 595	13 295	13 295			
1983	447 792	101 747	101 747			
1981	370 343	89 629	89 629			
1980	459 972					

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen föreslår att årets underskott på -180 627 kr balanseras i ny räkning.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	- 3 370 162
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 37 635
Årets förlust	- 180 627
	- 3 948 424

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

BOSTADSFÖRENINGEN
 VÅRT HEM N:R 9 u p a
 Org.nr 702002-5602

RESULTATRÄKNING	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	1		
Årsavgifter och hyror		1 205 485	1 134 154
		<u>1 205 485</u>	<u>1 134 154</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-136 806	-158 855
Reparationer		-14 974	-15 233
Taxebundna kostnader		-440 366	-378 956
Övriga driftkostnader		-113 509	-120 577
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-184 395	-226 391
Avskrivningar	3	-398 115	-372 273
		<u>-1 288 165</u>	<u>-1 272 286</u>
Rörelseresultat		-82 680	-138 132
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	4	11 000	10 500
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-29 762	-41 833
		<u>-18 762</u>	<u>-31 333</u>
Resultat efter finansiella poster		-101 442	-169 465
Resultat före skatt		-101 442	-169 465
Statlig fastighetskatt		-42 710	-85 420
Kommunal fastighetsavgift		-36 475	-70 150
		<u>-79 185</u>	<u>-155 570</u>
Årets resultat		-180 627	-325 035

BOSTADSFÖRENINGEN
 VÅRT HEM N:R 9 u p a
 Org.nr 702002-5602

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar	5	<u>16 305 839</u>	<u>15 411 842</u>
		16 305 839	15 411 842
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		16 308 639	15 414 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		111 930	105 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 920</u>	<u>12 920</u>
		124 850	118 419
Kassa och Bank		575 117	1 141 219
Kortfristiga placeringar			
Summa omsättningstillgångar		699 967	1 259 638
Summa tillgångar		17 008 606	16 674 281

BOSTADSFÖRENINGEN
 VÅRT HEM N:R 9 u p a
 Org.nr 702002-5602

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Bundet kapital			
Inbetalade insatser		275 428	275 428
Upplåtelseavgifter		14 586 712	14 586 712
Fond för yttre underhåll		725 366	687 731
		<u>15 587 505</u>	<u>15 549 870</u>
Fritt eget kapital	6		
Balanserad vinst eller förlust (föregående år)		-3 730 162	-3 346 170
Avsättning till fond för yttre underhåll		-37 635	-37 635
Nedjustering av balanserad vinst		0	-21 322
Årets resultat		-180 627	-325 035
		<u>-3 948 424</u>	<u>-3 730 162</u>
Summa eget kapital		11 639 081	11 819 709
Skulder			
Långfristiga skulder	7		
SEB		4 969 000	4 469 000
Summa långfristiga skulder		<u>4 969 000</u>	<u>4 469 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 632	93 167
Aktuell skatteskuld		162 881	153 656
Förutbetalda avgifter och hyror		96 571	97 028
Övriga upplupna kostnader		36 440	41 721
Summa kortfristiga skulder		<u>400 525</u>	<u>385 572</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 008 606	16 674 281

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Rörelsens intäkter	2021	2020
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	959 008	971 117
	Hysesintäkter	216 037	152 974
	Överlåtelseavgifter och förseningsavgifter	30 440	10 063
		<u>1 205 485</u>	<u>1 134 154</u>
Not 2	Rörelsens kostnader	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	-40 384	-44 196
	Gård och tak	-16 684	-15 480
	Hiss	-15 468	-12 164
	Förbrukningsmaterial	0	-562
	Underhåll värmesystem	-51 744	-86 070
	Övrigt	-12 527	-384
		<u>-136 806</u>	<u>-158 855</u>
	Reparationer		
	Dörr och låsarbeten	-5 874	-5 332
	VVS	0	-7 188
	Elinstallationer	0	0
	Övriga reparationer	-9 100	-2 714
		<u>-14 974</u>	<u>-15 233</u>
	Taxebundna kostnader		
	El	-45 927	-30 545
	Värme	-302 146	-258 242
	Vatten	-52 789	-78 902
	Sophämtning	-39 504	-11 267
		<u>-440 366</u>	<u>-378 956</u>
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	-72 176	-69 525
	Kabel TV	0	-15 326
	Bredband	-41 333	-35 726
		<u>-113 509</u>	<u>-120 577</u>

BOSTADSFÖRENINGEN
 VÅRT HEM N:R 9 u p a
 Org.nr 702002-5602

	Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
	Telefon och porto	-3 556	-5 044
	Förvaltningsarvode	0	0
	Styrelsearvoden	-47 600	-47 301
	Konsultarvode	-111 501	-155 193
	Bankkostnader	-1 206	-1 206
	Pantbrev	0	0
	Medlemskap Bostadsrätterna	-5 000	-4 890
	Övriga kostnader	-15 532	-12 757
		<u>-184 395</u>	<u>-226 391</u>
	Avskrivningar		
	Byggnad	-10 815	-10 815
	Fastighetsförbättringar	-387 300	-361 458
		<u>-398 115</u>	<u>-372 273</u>
Not 3	Avskrivningar	2021	2020
	Byggnad	1,5%	1,5%
	Fastighetsförbättringar	2,0%	2,0%
Not 4	Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång	2021	2020
	Utdelning	11 000	10 500
Not 5	Byggnader och mark	2021	2020
	Ingående anskaffningsvärde	19 230 283	19 120 216
	Fastighetsförbättringar	1 292 111	110 067
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>20 522 395</u>	<u>19 230 283</u>
	Ingående avskrivningar	-3 818 441	-3 446 168
	Årets avskrivningar	-398 115	-372 273
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 216 556</u>	<u>-3 818 441</u>
	Utgående redovisat värde	16 305 839	15 411 842
	Redovisat värde byggnader	15 984 839	15 090 842

BOSTADSFÖRENINGEN
VÅRT HEM N:R 9 u p a
Org.nr 702002-5602

Redovisat värde mark	321 000	321 000
	<u>16 305 839</u>	<u>15 411 842</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastigheter	42 926 000	42 926 000
varav byggnader	12 545 000	12 545 000
Not 7 Fritt eget kapital	2021-12-31	2020-12-31
Balanserad vinst/förlust 2019	-3 730 162	-3 346 170
Avsättning till fond för yttre underhåll	-37 635	-37 635
Nedjustering av balanserad vinst*	0	-21 322
Årets vinst/förlust	-180 627	-325 035
Balanserad vinst/förlust 2020	-3 948 424	-3 730 162

**Justering av balanserad vinst/förlust 2020 pga tidigare felaktigt bokförd moms-skuld (nollning av momskonton)*

Not 8 Långsiktiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
SEB 36223359	2 000 000	2 000 000
SEB 36223596	1 000 000	1 000 000
SEB 38343939	469 000	469 000
SEB 39527235	1 000 000	1 000 000
SEB 45622495	500 000	
	<u>4 969 000</u>	<u>4 469 000</u>

Skulder för vilka säkerheter ställts

Säkerhet ställd för långsiktiga skulder hos SEB.

Stockholm den 15 mars 2022

Philippa Weber
Ordförande

Tommy Låbbman
Vice ordförande

Olof Wikman
Ordinarie ledamot, kassör

Henrik Sundell
Ordinarie ledamot

Daniel Jonsäter
Ordinarie ledamot

Sara Trygve
Suppleant

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa Org nr 702002-5602

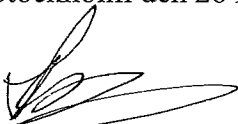
Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i
Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa för år 2021.

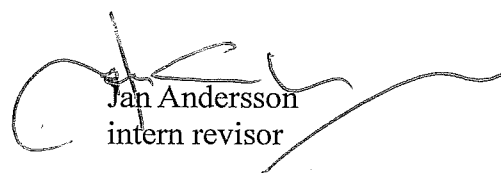
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och redovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2022


Siv Axelsson
intern revisor


Jan Andersson
intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa Org nr 702002-5602

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i
Bostadsföreningen Vårt Hem nr 9 upa för år 2021.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och redovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

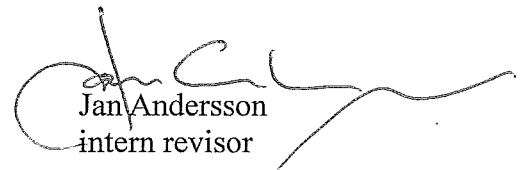
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2022



Siv Axelsson
intern revisor



Jan Andersson
intern revisor

