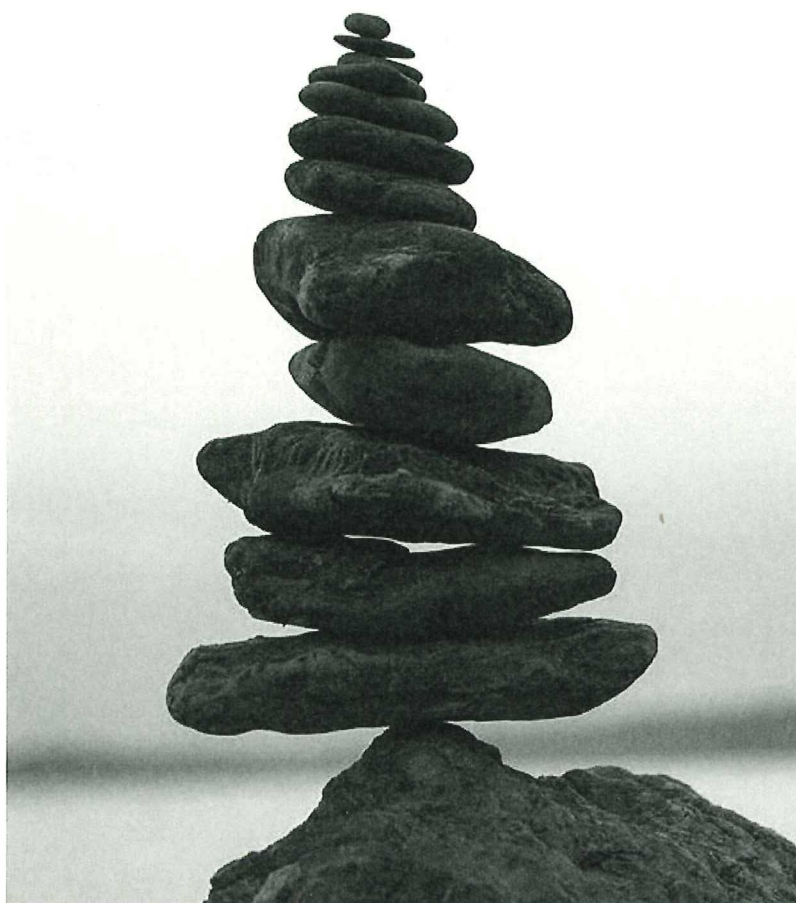


Årsredovisning 2020/2021

BRF LOGEN I ÖR

769631-5782



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOGEN I ÖR

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
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.

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 2016-01-26 och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-26. Gällande ekonomisk plan registrerades 2017-08-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Äkta förening

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

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering. Denna skatt utlöses vid en eventuell försäljning, vilket inte är föreningens plan.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2017-12-15 fastigheten Violen 2. Föreningen har 58 hyreslägenheter och 212 bostadsrätter om totalt 20 110 kvm och 15 lokaler om 688 kvm. Utöver detta äger föreningen även 197 garageplatser och 66 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- 73 st 1 rum och kök
- 65 st 2 rum och kök
- 94 st 3 rum och kök
- 18 st 4 rum och kök
- 13 st 5 rum och kök
- 7 st 6 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerade avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Krister Andersson Brolin	Ordförande
Andersson, Kjell Åke	Vice ordförande
Christer Tjörnemar	Kassör
Anders Dahlgren	Sekreterare
Soran Ako	Ledamot
Viktoria Nilsson	Suppleant
Conny Olofsson	Suppleant
Carl Johan Wigren	Suppleant

Valberedning

Fredrik Carlqvist, Tony Holmström och Edris Saleh.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Stig Claes Jörgen Silén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020	Takrenovering
2019-2021	Stambyte

Planerade underhåll

2021	Anslutning till sopsugsanläggning
2021-2022	Garagerenovering
2021-2024	Fasadrenovering
2020-2022	Ventilation
2025-2026	Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Effekt Konsult & Förvaltning AB
Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten som färdigställt under verksamhetsåret:

- Stambyte

Underhåll av fastigheten som påbörjats under verksamhetsåret:

- Sopsugsanläggning
- Garagerenovering Örsvängen 6A (övre garage) och 6B (nedre garage)

Under verksamhetsåret har också översyn av lås-/passersystem gjorts och fyra olika system utvärderats. Under hösten anlitas en säkerhetskonsult för projektet. Byte av lås-/passersystem påbörjas under 2022.

Ekonomi

Anledningen till föreningens negativa resultat beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Två banklån har omförhandlats. Ny bank för dessa lån är SBAB.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. OVK, Obligatorisk ventilationskontroll, pågår tillsammans med tidigare fastighetsägaren som tagit på sig att leverera godkänd besiktning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 275 st. Tillkommande medlemmar under året var 49 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 294 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 29 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 755 751	15 148 257	15 713 935	8 541 654
Resultat efter fin. poster	-11 275 076	-10 931 211	-7 654 626	-2 571 466
Soliditet, %	63	59	61	61
Yttre fond	-	402 971	-679 971	-
Taxeringsvärde	277 009 000	277 009 000	277 009 000	226 657 000
Bostadsyta, kvm	20 110	20 110	20 110	20 110
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	580	573	577
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 370	10 388	10 475	10 530
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,67	1,45	1,50
Belåningsgrad, %	39,01	47,44	47,50	47,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	349 404 700	-	28 992 950	378 397 650
Upplåtelseavgifter	8 333 652	-	13 697 050	22 030 702
Fond, yttre underhåll	-402 971	-	402 971	0
Balanserat resultat	-9 823 120	-10 931 211	-402 971	-21 157 302
Årets resultat	-10 931 211	10 931 211	-12 103 355	-12 103 355
Eget kapital	336 581 050	0	30 586 645	367 167 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 157 302
Årets resultat	-12 103 355
Totalt	<u>-33 260 657</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	277 009
Balanseras i ny räkning	-33 537 666
	<u><u>-33 260 657</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		14 755 751	15 136 488
Rörelseintäkter		1 016 977	11 769
Summa rörelseintäkter		15 772 727	15 148 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-12 150 681	-13 517 366
Övriga externa kostnader	7	-5 161 955	-1 386 054
Personalkostnader	8	-592 536	-577 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 153 380	-7 076 985
Summa rörelsekostnader		-25 058 551	-22 558 147
RÖRELSERESULTAT		-9 285 824	-7 409 889
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 817 531	-3 521 321
Summa finansiella poster		-2 817 531	-3 521 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 103 355	-10 931 211
ÅRETS RESULTAT		-12 103 355	-10 931 211

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	534 595 786	440 314 944
Pågående projekt		2 959 250	45 359 692
Maskiner och inventarier	11	57 743	69 155
Summa materiella anläggningstillgångar		537 612 779	485 743 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		537 612 779	485 743 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 246 335	55 209
Övriga fordringar	12	704 229	86 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	562 737	535 181
Summa kortfristiga fordringar		2 513 301	677 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 741 242	77 137 886
Summa kassa och bank		45 741 242	77 137 886
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		48 254 543	77 814 923
SUMMA TILLGÅNGAR		585 867 321	563 558 714

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		400 428 352	357 738 352
Fond för yttre underhåll		0	-402 971
Summa bundet eget kapital		400 428 352	357 335 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 157 302	-9 823 120
Årets resultat		-12 103 355	-10 931 211
Summa fritt eget kapital		-33 260 657	-20 754 331
SUMMA EGET KAPITAL		367 167 695	336 581 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	202 400 000	208 200 000
Summa långfristiga skulder		202 400 000	208 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 150 000	700 000
Leverantörsskulder		6 374 160	1 014 688
Skatteskulder		939 970	903 760
Övriga kortfristiga skulder		1 003 310	4 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 832 187	16 154 466
Summa kortfristiga skulder		16 299 627	18 777 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 867 321	563 558 714

Kassaflödesanalys

	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
Likvida medel vid årets början	77 137 886	112 802 989
Resultat efter finansiella poster	-12 103 355	-10 931 211
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	7 153 379	7 076 985
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 949 976	-3 854 226
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 836 265	409 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 928 037	13 172 389
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-14 714 278	9 728 113
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-59 022 367	-49 233 216
Kassaflöde från investeringar	-59 022 367	-49 233 216
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	42 690 000	5 590 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-350 000	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	42 340 000	3 840 000
Årets kassaflöde	-31 396 645	-35 665 103
Likvida medel vid årets slut	45 741 242	77 137 886

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Logen i Ör har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	2-11%
Maskiner och inventarier	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsskatten 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	2020/2021	2019/2020
Bredband/Tv	214 445	262 121
Hysesintäkter, bostäder	4 566 597	5 010 324
Hysesintäkter, lokaler	179 438	146 942
Hysesintäkter, p-platser	1 081 880	1 253 386
Årsavgifter, bostäder	8 572 059	8 323 679
Övriga intäkter	1 170 909	152 555
Övriga årsavgifter	-12 600	-750
Summa	15 772 727	15 148 257

Not 3, Fastighetskötsel	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	274 650	173 283
Fastighetskötsel	213 170	241 936
Snöskottning	230 666	133 125
Städning	780 773	522 929
Trädgårdsarbete	402 146	487 601
Övrigt	1 989	0
Summa	1 903 395	1 558 873

Not 4, Reparationer och underhåll	2020/2021	2019/2020
Bostäder	1 136 967	676 887
Försäkringsskador	232 435	773 484
Gemensamma utrymmen	552 458	188 251
Installationer	845 934	568 996
Lokaler	2 468	0
Reparation och underhåll övrigt	50 109	2 156 167
Utvändigt	491 475	30 162
Summa	3 311 847	4 393 948

Not 5, Taxebundna kostnader	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	1 003 250	1 009 966
Sophämtning	887 934	1 377 110
Uppvärmning	2 951 471	3 030 224
Vatten	727 838	793 190
Summa	5 570 493	6 210 489

Not 6, Övriga driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Bredband / TV	377 838	421 594
Fastighetsförsäkringar	490 726	480 581
Fastighetsskatt	488 090	451 880
Övrigt	8 291	0
Summa	1 364 945	1 354 055

Not 7, Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Advokat/rätteg kostn	280 001	229 679
Förbrukningsmaterial	206 050	94 063
Försäljningskostnader	1 668 591	0
Kameral förvaltning	252 447	244 359
Konsultkostnader	2 405 927	505 870
Revisionsarvoden	5 000	10 000
Övriga förvaltningskostnader	343 938	302 083
Summa	5 161 955	1 386 054

Not 8, Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
Löner, arbetare	38 485	27 750
Sociala avgifter	128 229	131 492
Styrelsearvoden	425 822	418 500
Summa	592 536	577 742

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 678 211	3 506 457
Övriga finansiella kostnader	132 235	622
Övriga räntekostnader	7 085	14 243
Summa	2 817 531	3 521 321

Not 10, Byggnad och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	458 266 939	454 393 415
Årets inköp	101 422 809	3 873 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>559 689 748</u>	<u>458 266 939</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 951 995	-10 886 421
Årets avskrivning	-7 141 967	-7 065 574
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-25 093 962</u>	<u>-17 951 995</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>534 595 786</u></u>	<u><u>440 314 944</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	154 577 200	154 577 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde mark	116 009 000	116 009 000
Summa	277 009 000	277 009 000
Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	89 085	89 085
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>89 085</u>	<u>89 085</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 930	-8 519
Avskrivningar	-11 412	-11 411
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-31 342</u>	<u>-19 930</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>57 743</u></u>	<u><u>69 155</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-06-30	2020-06-30
Moms	7 114	76 197
Skattekonto	690 149	10 449
Övriga fordringar	6 966	0
Summa	704 229	86 646

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Bredband / TV	133 250	0
Försäkringspremier	227 039	221 241
Förvaltning	64 380	61 843
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 068	252 097
Summa	562 737	535 181

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-06-30	Skuld 2021-06-30
SBAB	2021-12-30	0,34 %	6 150 000
SBAB	2024-01-10	0,53 %	55 000 000
SBAB	2025-01-10	0,82 %	55 000 000
SBAB	2026-01-12	0,87 %	50 000 000
Danske Bank	2022-09-30	1,80 %	42 400 000
Summa			208 550 000

Varav kortfristig del 6 150 000

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 2021 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
El	60 096	69 558
Förutbetalda avgifter/hyror	1 292 114	1 104 071
Städning	44 489	0
Uppl kostnader stambyte	0	14 366 261
Upplupna räntor	2 100	0
Uppvärmning	113 302	119 557
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 086	495 019
Summa	1 832 187	16 154 466

Not 16, Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	212 000 000	212 000 000
Summa	212 000 000	212 000 000

Sundbyberg, 2021 - 11 - 15

Ort och datum

Krister Brodin

Krister Andersson Brodin
Ordförande

Christer Tjörne

Christer Tjörne
Kassör

Soran Ako

Soran Ako
Ledamot

Kjell Åke Andersson

Andersson, Kjell Åke
Vice ordförande

Anders Dahlgren

Anders Dahlgren
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 16

Stig Claes Jörgen Silén

Stig Claes Jörgen Silén
Revisor