

Årsredovisning 2021

BRF REGISTRET

769602-0820



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF REGISTRET

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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 kommit 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.

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 1997-03-07.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Registret 1 på adressen Registervägen 4 i Bromma. Föreningen har 36 lägenheter om totalt 2 082 kvm och 5 lokaler om 322 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Carl Johan Böös	Ordförande
Agne Andriusyte	Styrelseledamot
Helene Blomkvist	Styrelseledamot
Peter Nygårds	Styrelseledamot
Isabel Ekam	Suppleant

VALBEREDNING

Anna-Karin Ohlsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

David Walman Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1994	Omläggning av Tak
1994	Renovering av balkonger
1994	Omputsning av fasad
1994	Rörstamsbyte
1994	Elstamsbyte
2007	Fjärrvärme
2010	Reparation av balkonger
2011	Inköp av 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp
2011	Renovering av tvättstugan
2011	Dränering av fastigheten längs Drottningholmsvägen
2012	Ersättning av torkskåp och torktumlare
2012	Plantering av nya träd
2014	Dränering och stabilisering av gavel mot värmeverket
2015	Ny grillplats upprättad
2016	Rörinfodring av spillvattenledningar i bottenplatta
2018	Dränering husgrund entrésidan och byte av rör.
2019	Fortsättning av dränering
2020	Målning av balkonger. Avser ovansidan
2021	Fuktutredning
2021	Stamspolning

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Reparation av portar
2022	OVK

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Nabo Group AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 926	1 933	1 913	1 898
Resultat efter fin. poster	390	296	418	-28
Soliditet, %	46	44	43	42
Yttre fond	1 188	1 038	943	1 093
Taxeringsvärde	50 002	50 002	50 002	38 180
Bostadsyta, kvm	2 082	2 082	2 082	2 082
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	707	707
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 718	7 999	8 090	8 181
Genomsnittlig skuldränta, %	0,68	1,27	0,91	2,10
Belåningsgrad, %	56,89	58,60	58,90	59,20

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	9 605	-	-	9 605
Upplåtelseavgifter	4 315	-	-	4 315
Fond, yttre underhåll	1 038	-	150	1 188
Balanserat resultat	-1 722	296	-150	-1 576
Årets resultat	296	-296	390	390
Eget kapital	13 532	0	390	13 922

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 576
Årets resultat	390
Totalt	-1 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	150
Balanseras i ny räkning	-1 336
	-1 186

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		1 926	1 933
Rörelseintäkter		40	12
Summa rörelseintäkter		1 966	1 946
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 045	-964
Övriga externa kostnader	7	-102	-98
Personalkostnader	8	-102	-160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215	-215
Summa rörelsekostnader		-1 465	-1 437
RÖRELSERESULTAT		501	509
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111	-213
Summa finansiella poster		-111	-213
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		390	296
ÅRETS RESULTAT		390	296

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 245	28 421
Markanläggningar	11	210	240
Maskiner och inventarier	12	0	10
Summa materiella anläggningstillgångar		28 455	28 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 458	28 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	12
Övriga fordringar	14	0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83	88
Summa kortfristiga fordringar		98	102
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 896	1 874
Summa kassa och bank		1 896	1 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 994	1 977
SUMMA TILLGÅNGAR		30 452	30 650

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 919	13 919
Fond för yttre underhåll		1 188	1 038
Summa bundet eget kapital		15 108	14 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 576	-1 722
Årets resultat		390	296
Summa fritt eget kapital		-1 186	-1 426
SUMMA EGET KAPITAL		13 922	13 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 672	5 400
Summa långfristiga skulder		10 672	5 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 397	11 254
Leverantörsskulder		117	115
Skatteskulder		8	16
Övriga kortfristiga skulder		-2	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	340	335
Summa kortfristiga skulder		5 858	11 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 452	30 650

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Registret 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Markanläggningar	10 %

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 och fastighetsskatt

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
Andrahandsuthyrning	9	12
Hysesintäkter, bostäder	101	101
Hysesintäkter, lokaler	367	370
Årsavgifter, bostäder	1 418	1 418
Årsavgifter, lokaler	32	32
Övriga intäkter	40	12
Summa	1 966	1 946

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	5	0
Fastighetsskötsel	1	30
Städning	35	41
Trädgårdsarbete	3	1
Summa	43	72

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	62	104
VA	107	0
Summa	169	104

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	48	47
Sophämtning	38	38
Uppvärmning	383	336
Vatten	71	64
Summa	541	484

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	29	29
Fastighetsförsäkringar	36	34
Fastighetsskatt	81	79
Kabel-TV	6	22
Tomträttsavgälder	140	140
Summa	291	305

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	49	49
Bankkostnader	4	2
Extradebitering förvaltn.	14	6
Förbrukningsmaterial	3	18
Juridiska kostnader	4	0
Kontorsmtrl trycksaker	2	3
Revisionsarvoden	8	8
Serv.avg branschorg.	5	5
Övriga externa kostnader	5	2
Övriga förvaltningskostnader	8	5
Summa	102	98

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	20	68
Sociala avgifter	22	36
Styrelsearvoden	60	55
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	102	160

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111	213
Summa	111	213

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 394	32 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 394	32 394
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 973	-3 797
Årets avskrivning	-175	-175
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 148	-3 973
Utgående restvärde enligt plan	28 245	28 421
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 131	28 131
Taxeringsvärde mark	21 871	21 871
Summa	50 002	50 002
NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	300	300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	300	300
Ingående ackumulerad avskrivning	-60	-30
Årets avskrivning	-30	-30
Utgående ackumulerad avskrivning	-90	-60
Utgående restvärde enligt plan	210	240

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97	97
Ingående ackumulerad avskrivning	-87	-78
Avskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-97	-87
Utgående restvärde enligt plan	0	10
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats branschorganisation	3	3
Summa	3	3
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	0	1
Övriga fordringar	0	3
Summa	0	3
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	20	19
Kabel-TV	0	5
Tomträtt	35	35
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10
Summa	83	88

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,71 %	3 561	3 599
Stadshypotek	2026-09-01	0,87 %	1 985	2 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,19 %	5 312	5 400
Stadshypotek			-	387
Stadshypotek	2022-10-31	0,70 %	4 635	4 687
Stadshypotek	2022-11-12	0,70 %	576	582

Summa			16 069	16 654
Varav kortfristig del			5 397	

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	161	161
Löner	55	52
Sociala avgifter	17	16
Städning	2	3
Uppvärmning	57	44
Utgiftsräntor	18	37
Vatten	16	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	7
Summa	340	335

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carl Johan Böös
Ordförande

Peter Nygårds
Styrelseledamot

Helene Blomkvist
Styrelseledamot

Agne Andriusyte
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Registret
769602-0820**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Registret år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Registret år 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-05-06

Rävisor AB
David Walman
Revisor