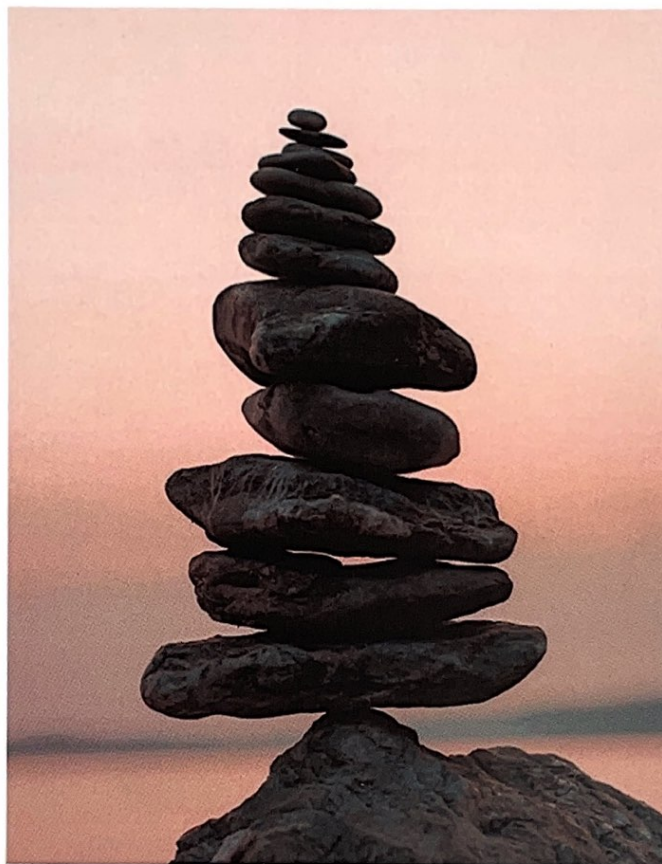


Årsredovisning 2021

BRF TÅNGEN 4

769612-5314



4

Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TÅNGEN 4

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.

4

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.

u

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 2005-05-11 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-14.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Liljeholmsbron 6-8, Stockholm. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 2010.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 851 kvm, varav 1 710 kvm utgör lägenhetsyta och 141 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

32 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrätts-tillägg för samtliga bostadsrättshavare.

U

Styrelsens sammansättning

Johan Alf Messing	Ledamot/Ordförande
Cristian Cristofer Tello Pizarro	Ledamot
Daniel Larsson	Ledamot
Jaqueline Balcer Bednarska	Ledamot
Sven Thore Wilhelm Onneryd	Ledamot
Ingegärd Elfving	Suppleant

Valberedning

Jan Olausson och Susan Engman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Storholmen AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya dörrar soprum och cykelförråd	2020
Ny sten till entrétrappa lokalen	2020
Ny hissdator	2020
Uppdatering skyltar brandskydd	2020
Ställdon golvvärme	2020
Putsning fasad vid soprum	2019
Renovering av entrédörr	2019
OVK uppföljning	2018
OVK	2017
Trapp mot gård	2017
Spolning avloppsstammar	2017
Brandutredning	2016
Nödbelysning	2016

M

Balkongbesiktning	2016
Genomfört en radonmätning, ua	2015
Extra cykelplatser har upprättats	2015
Värmekabel, stuprör, etc	2014
Bredbandsinstallation	2014
Total renovering	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. Resultatet för år 2021 är sämre än resultatet för år 2020.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala kassaflöde, som även innefattar förändringar av rörelsekapital, investeringar samt finansieringsdelen, har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte av undercentral	289

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Löpande underhåll	25

Övriga uppgifter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2016, vilken sträcker sig fram till år 2036. Planen uppdateras fortlöpande.

U

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 507 032	1 501 175	1 494 013	1 480 883
Resultat efter fin. poster	-538 112	-263 128	-310 248	-431 494
Soliditet, %	89	88	88	88
Yttre fond	1 811 870	1 575 896	1 339 922	1 103 948
Taxeringsvärde	82 016 000	82 016 000	82 016 000	64 415 000
Bostadsyta, kvm	1 710	1 710	1 710	1 710
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	631	631	631	631
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 409	6 470	6 635	6 954
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	24	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	146	150	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	34	34
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,09	1,03	1,15
Belåningsgrad, %	11,22	11,25	11,46	11,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

M

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	93 860 000	-	-	93 860 000
Fond, yttre underhåll	1 575 896	-	235 974	1 811 870
Balanserat resultat	-7 049 123	-263 128	-235 974	-7 548 226
Årets resultat	-263 128	263 128	-538 112	-538 112
Eget kapital	88 123 644	0	-538 112	87 585 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 548 226
Årets resultat	-538 112
Totalt	<u>-8 086 337</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	235 974
Att från yttre fond i anspråk ta	-289 200
Balanseras i ny räkning	-8 033 111
	<u>-8 086 337</u>

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

U

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 507 029	1 501 173
Rörelseintäkter		1 940	0
Summa rörelseintäkter		1 508 969	1 501 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 132 241	-821 901
Övriga externa kostnader	7	-120 349	-128 790
Personalkostnader	8	-7 236	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-686 412	-686 420
Summa rörelsekostnader		-1 946 238	-1 643 106
RÖRELSERESULTAT		-437 269	-141 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 269	1 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-102 112	-122 462
Summa finansiella poster		-100 843	-121 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-538 112	-263 128
ÅRETS RESULTAT		-538 112	-263 128

u

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	97 683 603	98 343 759
Maskiner och inventarier	11	167 818	194 074
Summa materiella anläggningstillgångar		97 851 421	98 537 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 851 421	98 537 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		115 313	18 756
Övriga fordringar	12	6 501	7 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	78 352	68 867
Summa kortfristiga fordringar		200 166	95 400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		964 410	1 046 663
Summa kassa och bank		964 410	1 046 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 164 576	1 142 063
SUMMA TILLGÅNGAR		99 015 997	99 679 896

u

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 860 000	93 860 000
Fond för yttre underhåll		1 811 870	1 575 896
Summa bundet eget kapital		95 671 870	95 435 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 548 226	-7 049 123
Årets resultat		-538 112	-263 128
Summa fritt eget kapital		-8 086 337	-7 312 252
SUMMA EGET KAPITAL		87 585 533	88 123 644
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 500 000
Övriga långfristiga skulder		74 800	74 800
Summa långfristiga skulder		74 800	2 574 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 959 583	8 563 107
Leverantörsskulder		49 385	90 806
Skatteskulder		31 019	8 959
Övriga kortfristiga skulder		20 981	19 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 696	298 840
Summa kortfristiga skulder		11 355 664	8 981 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 015 997	99 679 896

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 046 663	926 935
Resultat efter finansiella poster	-538 112	-263 128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	686 412	686 420
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	148 300	423 292
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 766	-28 403
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 264	7 731
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	21 270	402 620
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-103 524	-282 893
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 524	-282 893
Årets kassaflöde	-82 254	119 727
Likvida medel vid årets slut	964 410	1 046 661

M

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tången 4 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
Inventarier	5 år
Installationer	10-25 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 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.

W

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	340 100	339 272
Årsavgifter, bostäder	1 079 196	1 078 880
Övriga intäkter	89 673	83 021
Summa	1 508 969	1 501 173

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	11 811	4 673
Fastighetsskötsel	65 482	71 087
Snöskottning	9 516	9 241
Städning	55 880	48 219
Övrigt	6 576	195
Summa	149 264	133 415

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	289 200	0
Reparationer	45 622	129 855
Summa	334 822	129 855

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	49 857	38 371
Sophämtning	35 778	27 508
Uppvärmning	296 579	270 318
Vatten	66 935	54 222
Summa	449 149	390 419

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	39 389	41 079
Fastighetsförsäkringar	53 073	49 000
Fastighetsskatt	95 602	67 292
Kabel-TV	10 942	8 173
Övrigt	0	2 669
Summa	199 006	168 212

M

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	64 389	71 966
Förbrukningsmaterial	5 923	1 819
Konsultkostnader	0	6 158
Revisionsarvoden	22 908	30 791
Övriga förvaltningskostnader	27 128	18 056
Summa	120 349	128 790

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	1 242	0
Styrelsearvoden	5 994	5 994
Summa	7 236	5 994

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	102 112	121 957
Övriga räntekostnader	0	505
Summa	102 112	122 462

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	106 596 801	106 596 801
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>106 596 801</u>	<u>106 596 801</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 253 042	-7 592 884
Årets avskrivning	-660 156	-660 158
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 913 198</u>	<u>-8 253 042</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>97 683 603</u></u>	<u><u>98 343 759</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	40 581 000	40 581 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 126 000	43 126 000
Taxeringsvärde mark	38 890 000	38 890 000
Summa	82 016 000	82 016 000

M

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	380 331	380 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>380 331</u>	<u>380 331</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-186 257	-159 995
Avskrivningar	-26 256	-26 262
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-212 513</u>	<u>-186 257</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>167 818</u></u>	<u><u>194 074</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 501	7 777
Summa	<u>6 501</u>	<u>7 777</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6 071	6 726
Försäkringspremier	45 529	43 967
Förvaltning	16 029	15 440
Kabel-TV	2 802	2 734
Räntor	3 132	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 789	0
Summa	<u>78 352</u>	<u>68 867</u>

U

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Ränta %	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-01-07	0,70 %	2 801 500	2 847 500
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,59 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	0,70 %	3 195 583	3 228 107
Stadshypotek AB	2022-09-30	0,70 %	2 462 500	2 487 500
Summa			10 959 583	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 959 583</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.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	11 457	6 700
Förutbetalda avgifter/hyror	188 375	187 924
Löner	7 000	7 000
Uppvärmning	41 258	36 660
Utgiftsräntor	4 963	11 540
Vatten	11 183	10 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 460	38 587
Summa	294 696	298 840

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
Summa	22 000 000	22 000 000


M

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

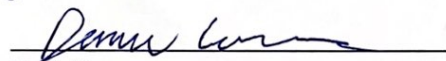
Föreningen har investerat i en ny undercentral som installerades under 2021.

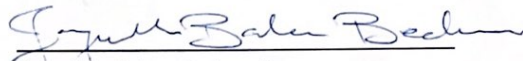
Stockholm, 2022-04-30


Ort och datum

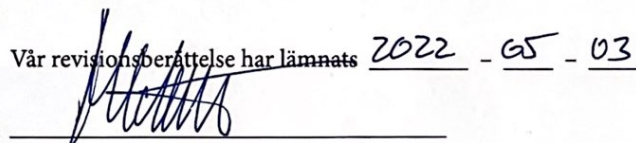

Johan Alf Messing
Ordförande


Cristian Cristofer Tello Pizarro
Ledamot


Daniel Larsson
Ledamot


Jaqueline Balcer Bednarska
Ledamot


Sven Thore Wilhelm Onneryd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03


Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor