

Årsredovisning 2021

BRF BOFINKEN NR 2

716418-7754



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BOFINKEN NR 2

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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.

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

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Bofinken nr 2.

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-08-20. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-08-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Äkta förening

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

Fastigheten

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 48 lägenheter varav 1 hyresrätt och 7 lokaler (hyresrätter). Dessutom finns 1 garage med 3 st p-platser (hyrs ut som lokal).

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

16 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 603,5 kvm Total lokalyta: 622 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 613 kvm lokalytor.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Per Skillt	Ordförande
Daniel Christopher Albrecht	Vice ordförande
Tobias Finn	Sekreterare
Hanna Westermarck	Ledamot (sedan extrastämma 2021-09-29)
Martin Nissfolk	Ledamot (sedan extrastämma 2021-09-29)
Gustav Englund	Suppleant
Rasmus Franke	Suppleant

Valberedning

Alexander Söderqvist och Anni Bernhard.

Revisorer

Lars Conny Danepalm	Revisor
Malin Bessner	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten:

Utöver gängse åtaganden i det löpande styrelsearbetet har föreningen utfört mindre reparationer i form av byte av frånluftsfläktar i båda hustaken och lagningar av mindre fuktskador. OVK-besiktning och radonmätning har också utförts.

Bastun som revs i samband med bytet av VA-stammar i källaren 2020 har byggts om till ett gym som öppnade sommaren 2021.

Efter beslut på extrastämman har föreningen ansökt om bygglov för att anlägga parkeringsplatser på baksidan av B-huset.

Bostadsrättsföreningens affärslokaler:

Föreningen har haft samtliga affärslokaler uthyrda under hela året.

Ekonomi:

Avgiftshöjning med 5% har skett fr.o.m. 2021-07-01 för föreningens medlemmar. Detta för att säkra kommande investeringar i fastighetens underhållsarbete enligt underhållsplanen.

Enligt beslut på extrastämman har föreningen inlett arbetet med att ställa om till individuell mätning och debitering av elförbrukning. Arbetet fortgår under 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 010 487	1 926 066	1 945 443	1 893 605
Resultat efter fin. poster	-22 115	-2 950 618	195 387	265 081
Soliditet, %	51	51	71	70
Yttre fond	400 000	200 000	1 083 715	883 715
Taxeringsvärde	57 261 000	57 261 000	57 261 000	47 125 000
Bostadsyta, kvm (varav hyresrätt 51 kvm)	2 604	2 604	2 604	2 604
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	511	498	498	486
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 495	1 556	991	1 021
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,19	1,18	1,00
Belåningsgrad, %	50,50	49,32	30,10	29,80

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	Yttre fond reservering	Yttre fond ianspråkstagande	2021-12-31
Insatser	7 429 584	-		-	7 429 584
Upplåtelseavgifter	5 481 047	-		-	5 481 047
Fond, yttre underhåll	200 000	-	400 000	-200 000	400 000
Balanserat resultat	-5 488 978	-2 950 618	-400 000	-200 000	-8 639 596
Årets resultat	-2 950 618	2 950 618		-	-22 115
Eget kapital	4 671 035	0		0	4 648 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 639 596
Årets resultat	-22 115
Totalt	<u>-8 661 710</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-8 661 710
	<u><u>-8 661 710</u></u>

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		2 010 487	1 912 068
Rörelseintäkter		18 381	13 998
Summa rörelseintäkter		2 028 868	1 926 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 440 349	-4 288 469
Övriga externa kostnader	7	-167 408	-143 954
Personalkostnader	8	-57 764	-57 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 580	-347 547
Summa rörelsekostnader		-2 013 101	-4 837 943
RÖRELSERESULTAT		15 767	-2 911 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 882	-38 852
Summa finansiella poster		-37 882	-38 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 115	-2 950 618
ÅRETS RESULTAT		-22 115	-2 950 618

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	7 707 279	8 054 859
Summa materiella anläggningstillgångar		7 707 279	8 054 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 707 279	8 054 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 797	32 560
Övriga fordringar	11	1 205	7 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	82 010	68 072
Summa kortfristiga fordringar		90 012	108 287
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 359 145	992 699
Summa kassa och bank		1 359 145	992 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 449 157	1 100 986
SUMMA TILLGÅNGAR		9 156 435	9 155 844

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 910 631	12 910 631
Fond för yttre underhåll		400 000	200 000
Summa bundet eget kapital		13 310 631	13 110 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 639 596	-5 488 978
Årets resultat		-22 115	-2 950 618
Summa fritt eget kapital		-8 661 710	-8 439 596
SUMMA EGET KAPITAL		4 648 921	4 671 035
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 803 870	3 892 122
Övriga långfristiga skulder		25 745	25 745
Summa långfristiga skulder		3 829 615	3 917 867
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		88 252	80 252
Leverantörsskulder		71 243	19 023
Skatteskulder		3 040	17 038
Övriga kortfristiga skulder		19 045	-9 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	496 320	460 388
Summa kortfristiga skulder		677 900	566 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 156 435	9 155 844

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	992 699	2 295 354
Resultat efter finansiella poster	-22 115	-2 950 618
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	347 580	347 547
Bokslutsdispositioner	0	52
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	325 465	-2 603 019
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 275	-33 517
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 957	-107 243
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	446 698	-2 743 779
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	-80 252	1 441 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 252	1 441 124
Årets kassaflöde	366 446	-1 302 655
Likvida medel vid årets slut	1 359 145	992 699

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bofinken nr 2 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	20-100 år
Om- och tillbyggnad	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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

Styrelsen är beslutsfattande av reservering och ianspråktagande av underhållsfonden och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Deb. fastighetsskatt, moms	30 888	30 900
El, moms	12 000	12 000
Erhållna bidrag	0	14 014
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-7 800
Hysesintäkter, bostäder	65 700	65 700
Hysesintäkter, lokaler	533 491	522 828
Intäkter kabel-TV	38 880	35 650
Årsavgifter, bostäder	1 304 274	1 272 534
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	12 138	8 044
Övriga intäkter	31 497	14 460
Övriga årsavgifter	0	-42 264
Summa	2 028 868	1 926 066

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	22 211	17 404
Energideklarationer	0	10 823
Fastighetsskötsel	41 351	44 190
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 411	0
Snöskottning	14 430	3 006
Städning	30 964	27 820
Trädgårdsarbete	4 310	900
Summa	118 677	104 142

Not 4, Underhållskostnader	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	73 015	629 031
Planerat underhåll	300 123	2 559 490
Summa	373 138	3 188 521

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	94 920	76 687
Sophämtning	96 750	86 982
Uppvärmning	410 916	381 910
Vatten	109 313	103 012
Summa	711 899	648 591

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	74 675	71 249
Fastighetsskatt	112 642	111 202
Kabel-TV	48 237	49 358
Självrisker	1 080	115 405
Summa	236 634	347 215

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	84 535	82 454
Förbrukningsmaterial	39 076	3 825
Inkasso	2 209	2 445
Möteskostnad styrelse	0	786
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	13 321	8 042
Övriga förvaltningskostnader	24 268	42 403
Summa	167 408	143 954

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	14 764	14 673
Styrelsearvoden	43 000	41 200
Övriga arvoden	0	2 100
Summa	57 764	57 973

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	37 869	38 806
Övriga räntekostnader	13	46
Summa	37 882	38 852

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 507 550	16 507 550		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>16 507 550</u>	<u>16 507 550</u>		
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 452 691	-8 105 144		
Årets avskrivning	-347 580	-347 547		
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 800 271</u>	<u>-8 452 691</u>		
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>7 707 279</u></u>	<u><u>8 054 859</u></u>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 753 500	1 753 500		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	27 389 000	27 389 000		
Taxeringsvärde mark	29 872 000	29 872 000		
Summa	57 261 000	57 261 000		
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31		
Skattekonto	133	7 655		
Övriga fordringar	1 072	0		
Summa	1 205	7 655		
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31		
Försäkringspremier	64 384	0		
Kabel-TV	8 247	0		
Övr förutb kostn uppl int	0	68 072		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 379	0		
Summa	82 010	68 072		
Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-06-28	0,89 %	3 892 122	3 972 374
Summa			3 892 122	3 972 374
<i>Varav kortfristig del</i>			88 252	80 252

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 112 500	4 112 500
Summa	4 112 500	4 112 500

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	12 317	6 679
Förutbetalda avgifter/hyror	366 280	344 631
Löner	45 500	45 500
Sociala avgifter	14 296	14 296
Uppvärmning	57 546	48 985
Utgiftsräntor	381	297
Summa	496 320	460 388

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen inväntar fortfarande beslut om bygglov för parkeringsplatser. Nuvarande hyreskontrakt för föreningens garage avslutas i september. Därefter avser föreningen att hyra ut garageplatserna till medlemmar.

Omställningen till individuell mätning och debitering av elförbrukning är nästan färdig, startdatum beräknas till sommaren 2022.

Styrelsen har 2022-05-21 besiktigat fastigheterna och planerar att vidta åtgärder för de punkter som har särskild betydelse för fastighetens skick.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Per Skilt
Ordförande

Daniel Christopher Albrecht

Tobias Finn

Hanna Westermark

Martin Nissfolk

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Lars Conny Danepalm
Revisor

Malin Bessner
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 628cdaab6acaa873253fe37e

Finalized at: 2022-05-30 08:57

Title: Brf Bofinken nr 2, 716418-7754 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 1deccab1c7327c791382d5fb25eff7f9e14049926f7e069fee24995167f70855

Initiated by: hanna.westermark@hotmail.com (*hanna.westermark@hotmail.com*) via Brf Bofinken Nr 2 716418-7754

Signees:

- Malin Bessner signed at 2022-05-30T05:27:11.646Z with Swedish BankID (19821126-XXXX)
- Lars Conny Danepalm signed at 2022-05-30T06:57:22.102Z with Swedish BankID (19650924-XXXX)
- HANNA WESTERMARK signed at 2022-05-25 08:58 with Swedish BankID (19960730-XXXX)
- Daniel Christopher Albrecht signed at 2022-05-25 07:56 with Swedish BankID (19890727-XXXX)
- MARTIN NISSFOLK signed at 2022-05-25 00:01 with Swedish BankID (19810416-XXXX)
- Tobias Finn signed at 2022-05-29T19:24:29.738Z with Swedish BankID (19890128-XXXX)
- PER SKILLT signed at 2022-05-24 19:24 with Swedish BankID (19730321-XXXX)