

Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen
Säbyhus

Org. nr 716419-8306

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma 2021-10-25 haft följande sammansättning:

Maj-Helene Bylund	Ordförande
Gunila Kallio	Sekreterare
Maria Valencia	Ledamot
Raija El Atif	Ledamot
Gabriel Gabro	Ledamot
Lars Ekman	Suppleant
Petar Knezevic	Suppleant
Daiva Kekiené	Suppleant (avsägelse 2021-11-01)

Revisorer

Katrine Elbra, KPMG AB	Auktoriserad revisor
KPMG AB	Revisorsuppleant
Örjan Westergren	Revisor utsedd av föreningen
Desmond Grüter	Revisorsuppleant utsedd av föreningen

Valberedning

Örjan Westergren	Sammankallande
Ulla Eklöf	Ledamot
Desmond Grüter	Ledamot

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under 2021 haft 12 protokollförda sammanträden samt ett antal informella kontakter. Ordinarie föreningsstämma hölls först den 25 oktober 2021 (försenat även detta år pga Coronarestriktioner). Den genomfördes fysiskt i föreningslokalen, 14 lägenheter var representerade.

Händelser under året

- Två städdagar har genomförts med bra deltagande.
- Bokningslåsen i tvättstugorna har fått ägarregister och övergivna lås har tagits bort.
- Arbete med att kartlägga ägarna till resp. källarförråd har påbörjats.
- Avgiften för att hyra lokalen har höjts till 100 kr för en dag och 300 kr för ett dygn.
- Vårt skyddsrum i A-portens källare är aktivt. Eventuell inspektion initieras av MSB dvs Myndigheten för samhällsbeskydd och beredskap.
- Ett avslag på en begäran om andrahanduthyrning överklagades till Hyresnämnden som dock gav Brf Säbyhus rätt. De angivna skälen för andrahandsuthyrning var inte tillräckliga.

Förvaltning

Under verksamhetsåret har följande avtal förlängts:

Telia	Mobilt bredband
Kiwa	Besiktning av hissar
Fortum	Elleverans
Aimo Park	Parkering
SRV	Sophämtning
SFAB	Fjärrvärme
Kone AB	Serviceavtal hissar
Handelsbanken	Bank
Söderberg & Partners / Folksam	Fastighetsförsäkring
Tele2/ComHem	Kabel-TV o Internet
KPMG AB	Revision
TGC Städ AB	Städning av portar och trapphus
Telavox	Porttelefon
Vattenfall	Elnät
ChemiClean AB	Kontroll av dricksvattenkvalitet

Under verksamhetsåret har följande avtal avslutats:

Södernäs Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
------------------	-----------------------

Under verksamhetsåret har följande avtal nytecknats:

AllaBRF	Ekonomisk förvaltning (fr o m 2022-01-01)
---------	---

Periodiskt (planerat) underhåll

- Arbetet med utbyte av undercentralen för fjärrvärme har avslutats och en barriär för undvikande av vattenskador har anlagts. Det bör borge för att inte ytterligare vattenskador kan drabba intilliggande lägenhet. I samband med arbetet uppstod vattenskador vid två tillfällen.
- Termostatventilerna till radiatorerna i lägenheterna och reglerventilerna på värmestammarna har ersatts med moderna och mer effektiva.
- OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts under året och ett flertal felaktigheter upptäcktes. Åtgärder pågår.
- Samtliga tre portar är utbytta mot nya med samma utseende.
- Takunderhåll är beställt till april 2022.

Löpande underhåll och fastighetsskötsel

- Hissarna, soprummen och tvättstugan i B/C porten har fått nya automatiska och underhållsfria LED-lampor.
- Vattenprover har tagits. Vattenkvaliteten var god.
- Tvättmaskiner och torktumlare har reparerats vid behov
- Lås till portarna har reparerats vid behov. Låset i grinden mot centrum har bytts ut.
- Hissarna har reparerats vid behov.
- Säkringar har bytts vid behov.

MEDLEMSINFORMATION

Bostadsrättsföreningen Säbyhus är en äkta bostadsrättsförening. Av föreningens totalt 44 bostadslägenheter upplåts 43 st med bostadsrätt och 1 lägenhet hyrs ut. Det har inte skett några förändringar i antalet medlemmar under året.

Nya medlemmar under året

Styrelsen hälsar följande nya medlemmar välkomna:

Nya medlemmar	Lägenhet	Datum	FD ägare
Maria Valencia	A1202	2021-01-06	Linda Rydberg
Patric Karlsson	C0901	2021-04-14	Daria Lykova
Samir Mawad och Sheren Abdelmalek	C1302	2021-09-29	Maris Kairis
Ulf Hansson	A1002	2021-10-01	Sylve Hanssons dödsbo

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 764	2 762	2 752	2 748
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	-10	-476	-75
Soliditet	34%	34%	33%	34%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Grund-avgifter	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	115 800	5 829 529	-10 194	8 592 403
RESULTATDISPOSITION ENLIGT FÖRENINGSTÄMMAN:						
Avsättning till yttre fond			+115 800	-115 800		0
Avlyft från yttre fond			-115 800	+115 800		0
Fg års resultat				-10 194	+10 194	0
Årets resultat					-354 705	-354 705
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	115 800	5 819 336	-354 705	8 237 697

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt nedan.

Medel att disponera

Årets resultat	-354 705
Balanserad vinst från tidigare år	5 819 336
Summa medel att disponera	5 464 630

Förslag till disposition

Avsättning till yttre fond (0,3% av taxvärdet)	-115 800
Avlyft från yttre fond	+115 800
Summa nettoförändring yttre fond	0
Kvarvarande fritt eget kapital som överförs i ny räkning	5 464 630

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 764 368	2 762 016
Övriga rörelseintäkter	2	63 410	53 499
S:A RÖRELSEINTÄKTER		2 827 778	2 815 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 032 147	-1 649 123
Administration	4	-82 100	-78 616
Styrelsearvoden mm	5	-124 691	-120 936
Avskrivningar på anläggningstillgångar	6	-713 757	-713 757
S:A RÖRELSEKOSTNADER		-2 952 695	-2 562 432
RÖRELSERESULTAT		-124 916	253 083
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	7	-229 789	-263 277
S:A FINANSIELLA POSTER		-229 789	-263 277
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 705	-10 194
ÅRETS RESULTAT		-354 705	-10 194

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	23 325 457	24 032 125
Maskiner och inventarier	9	14 178	21 266
S:A Materiella anläggningstillgångar		23 339 635	24 053 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Bostadsrätterna Sverige Ek.För		2 800	2 800
S:A Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
S:A ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 342 435	24 056 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	40 486
Skattekonto		-47	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	75
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		70 162	42 093
S:A Kortfristiga fordringar		70 115	82 654
Kassa och bank	10	1 054 708	1 264 282
S:A OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 124 823	1 346 936
S:A TILLGÅNGAR		24 467 257	25 403 128
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		2 330 266	2 330 266
Upplåtelseavgifter		327 001	327 001
Yttre reparationsfond	12	115 800	115 800
S:A Bundet eget kapital		2 773 067	2 773 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 819 336	5 829 529
Årets resultat		-354 705	-10 194
S:A Fritt eget kapital		5 464 630	5 819 336
S:A EGET KAPITAL		8 237 697	8 592 403
SKULDER			
Långfristiga skulder	13	10 552 552	13 758 778
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga lån	13	5 431 792	2 349 282
Leverantörsskulder		86 651	82 278
Skatteskulder	14	51 444	53 418
Övriga kortfristiga skulder	15	3 100	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 021	563 969
S:A Kortfristiga skulder		5 677 008	3 051 947
S:A SKULDER		16 229 560	16 810 725
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 467 257	25 403 128

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Bokslutskommentarer

Not

1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifterna 2021 var oförändrade jämfört med året innan. Hyran för hyreslägenheten höjdes med 2% fr o m den 1 april 2021.

	2021	2020
Hyresintäkter bostäder	92 388	89 937
Hyresintäkter parkeringsplatser	6 000	6 000
Årsavgifter bostäder	2 665 980	2 666 079
S:A Årsavgifter och hyresintäkter	2 764 368	2 762 016

2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- & Pantsättningsavg	5 715	6 149
Avgift 2handsuthyrning	57 482	47 293
Påminnelseavgifter	180	60
Öresutjämning fakturor	8	-3
Övriga rörelseintäkter	25	0
S:A Övriga rörelseintäkter	63 410	53 499

3 Drifts- och underhållskostnader

	2021	2020
3a Skötsel och städning	-103 698	-100 332
3b Löpande underhåll och reparationer	-353 623	-190 056
3c Periodiskt underhåll	-570 289	-508 402
3d El, värme, VA, sophämtning	-683 600	-587 695
3e Övriga driftskostnader	-256 733	-199 770
3f Fastighetsskatt	-64 204	-62 868
S:A Drifts- och underhållskostnader	-2 032 147	-1 649 123

3a Skötsel och städning

	2021	2020
Fastighetsskötsel	-587	0
Städning	-68 856	-72 469
Besiktningar, fastigheten allmänt	0	-660
Drift av portar o ytterdörrar	-21 980	-18 886
Skötsel mark, planteringar	-12 275	-8 317
S:A Skötsel och städning	-103 698	-100 332

3b Löpande underhåll och reparationer

Det löpande underhållet består dels av planmässigt löpande underhåll, dels av oförutsedda reparationer och underhållsåtgärder.

	2021	2020
Löpande R&U Lgh - bet av föreningen	-5 152	0
Löpande R&U Tvättstugor	-8 677	-32 390
Löpande R&U Elsystem	-25 866	0
Löpande R&U Värmesystem	-79 375	-8 588
Löpande R&U Vatten & avloppssystem	0	-9 863
Löpande R&U Ventilationssystem	-41 250	0
Löpande R&U Hissar. Årlig hissbesiktn.	-98 191	-114 968
Löpande R&U Portar & ytterdörrar	-15 227	-18 249
Löpande R&U Tak, hängrännor, stuprör	0	-4 100
Löpande R&U Skadegörelse, klotter	0	-1 898
Reparationer pga vattenskador mm	-79 885	0
S:A Löpande underhåll och reparationer	-353 623	-190 056

3c Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. Till detta underhåll görs årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden. Information om denna finns under not 12.

	2021	2020
Periodiskt UH Lgh - bekostat av BRF	-4 195	0
Periodiskt UH Värmesystem	-425 849	-431 144
Periodiskt UH Portar & ytterdörrar	-140 245	0
Periodiskt UH Tak, hängrännor, stuprör	0	-77 258
S:A Periodiskt underhåll	-570 289	-508 402

3d El, värme, VA, sophämtning

	2021	2020
El	-78 785	-118 998
Värme	-365 390	-247 846
Vatten o Avlopp	-161 937	-150 472
Sophämtning o återvinning	-77 488	-70 379
S:A El, värme, VA, sophämtning	-683 600	-587 695

3e Övriga driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	-108 215	-105 639
Skadebesiktningar	0	-3 845
Kabel-TV och Internet	-90 643	-90 286
Tekn förvaltn/Underhållsplanering	-57 875	0
S:A Övriga driftskostnader	-256 733	-199 770

3f Fastighetsskatt

Fastighetsskatten uppgick 2021 till 1459 kr per lägenhet.

	2021	2020
Årets beslutade fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	-64 204	-62 868
S:A Fastighetsskatt	-64 204	-62 868

4 Administration	2021	2020
Medlemsaktiviteter	-226	0
Kontorskostnader	-3 404	-3 247
Internetabonnemang	-2 684	-2 831
Porto	-336	-92
Ekonomiförvaltning	-46 518	-45 896
Revision	-18 625	-17 250
Styrelsemöten och föreningsstämmor	-1 104	-1 100
Medlemsavgift Bostadsrätterna	-5 570	-5 450
Bankkostnader	-2 833	-2 750
Övriga externa kostnader	-800	0
S:A Administration	-82 100	-78 616

5 Styrelsearvoden mm	2021	2020
Vinterunderhåll, A-skatt	-3 000	0
Styrelsearvoden	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-14 390	-16 706
Särskild löneskatt	-4 928	-4 230
Personalrepresentation	-2 373	0
S:A Styrelsearvoden mm	-124 691	-120 936

6 Avskrivningar på anläggningstillgångar

Föreningen använder sig av K2:s förenklingsregel, vilket innebär att planenliga avskrivningar på byggnad görs med 2% av anskaffningsvärdet.

Årets avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar byggnad	-706 668	-706 668
Avskrivningar inventarier	-7 089	-7 089
S:A Avskrivningar på anläggningstillgångar	-713 757	-713 757

7 Räntekostnader

Räntekostnaderna har varit fortsatt låga - räntesatsen under 2021 var i genomsnitt 1,43%. Mer information om föreningens skulder och lånevillkor finns under not 13.

Räntekostnader under året	2021	2020
Ränta lån 393160	-31 883	-33 220
Ränta lån 279819 omförh 220301 till 539751	-37 212	-37 212
Ränta lån 324471	-56 809	-58 946
Ränta lån 388237	-15 120	-15 626
Ränta lån 452082	-53 003	-79 249
Ränta lån 510052	-35 663	-38 792
Räntekostn skattekonto	-99	-232
S:A Räntekostnader	-229 789	-263 277

8 Byggnader och mark	2021	2020
Byggnad, anskaffningsvärde	35 333 416	35 333 416
Byggnad, ack avskrivn årets början	-12 001 291	-11 294 623
Byggnad, årets avskrivningar	-706 668	-706 668
S:A värdeminskning byggnad	-12 707 959	-12 001 291
Bokfört värde byggnad	22 625 457	23 332 125
Mark, anskaffningsvärde	700 000	700 000
Bokfört värde mark	700 000	700 000
S:A byggnader och mark	23 325 457	24 032 125
Taxeringsvärde	2021	2020
Byggnad	28 000 000	28 000 000
Mark	10 600 000	10 600 000
S:A Taxeringsvärde	38 600 000	38 600 000

9 Maskiner och inventarier	2021	2020
Anskaffningsvärde årets början	251 679	277 469
Nyinköp under året	0	0
Avyttrat/skrotat under året	0	-25 790
Anskaffningsvärde årets slut	251 679	251 679
Ack avskrivn före årets avskrivningar	-230 413	-223 324
Årets avskrivningar	-7 089	-7 089
S:A värdeminskning inventarier	-237 501	-230 413
Bokfört värde maskiner och inventarier	14 178	21 266

10 Kassa och bank	2021	2020
Handelsbanken Bankgiro	1 049 837	582 632
Handelsbanken Kortkonto	4 870	5 006
Skandiabanken Likv.konto (avslutat)	0	676 644
S:A Kassa och bank	1 054 708	1 264 282

11 Eget kapital

	Grundavgifter	Upplåtelseavg	Yttre fond	Bal resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	115 800	5 829 529	-10 194	8 592 403
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till yttre fond			+115 800	-115 800		0
Avlyft från yttre fond			-115 800	+115 800		0
Förra årets resultat				-10 194	+10 194	0
Årets resultat					-354 705	-354 705
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	115 800	5 819 336	-354 705	8 237 697

12 Yttre reparationsfond

Utnyttjande av den yttre reparationsfonden har skett med 115 800 kr. Den planmässiga årliga avsättningen till reparationsfonden är enligt föreningens stadgar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. För 2021 innebär det en avsättning med 115 800 kr.

	2021	2020
Saldo vid årets början	115 800	115 800
Lyft ur yttre reparationsfonden	-115 800	-115 800
Planmässig avsättning	+115 800	+115 800
Saldo vid årets slut	115 800	115 800

13 Långfristiga skulder

Lånebeteckning och räntesats	Lånebelopp	Omskrivn.datum
SHB Stadshypotek lån 393160 1,43%	2 229 282	2024-10-30
SHB Stadshypotek lån 279819 1,63%	2 282 896	2022-03-01
SHB Stadshypotek lån 324471 1,78%	3 126 600	2022-10-30
SHB Stadshypotek lån 388237 1,35%	1 120 000	2023-09-30
SHB Stadshypotek lån 452082 1,06%	5 000 000	2025-09-30
SHB Stadshypotek lån 510052 1,25%	2 225 566	2026-10-30
Summa lån 2021-12-31	15 984 344	
Kortfristig del av lån 279819 (omförh 2022-03-01)	-2 282 896	
Kortfristig del av lån 324471 (omförh 2022-10-30)	-3 126 600	
Kortfristig del av lån 510052 (planerade amort 2022)	-22 296	
Summa Kortfristig del av långfristiga skulder	-5 431 792	
Summa Långfristiga skulder 2021-12-31	10 552 552	
<i>Genomsnittlig räntesats under 2021: 1,43%</i>		

14 Skatteskulder

	2021	2020
Beräknad fastighetsskatt	5 893	5 188
Innehållen personalskatt	27 175	27 294
Sociala avgifter	18 376	20 936
S:A Skatteskulder	51 444	53 418

15 Övriga kortfristiga skulder

	2021	2020
Fond Föreningslokal	3 100	3 000
S:A Övriga korta skulder	3 100	3 000

16 Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter

	2021	2020
Förutbetalda månadsavgifter	5 344	193 769
Övriga interimsskulder	98 677	370 200
S:A Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	104 021	563 969

17	Eventualförpliktelser	2021	2020
	Ställda säkerheter		
	Panter i föreningens fasta egendom	33 979 000	33 979 000
	S:A Ställda säkerheter	33 979 000	33 979 000
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Salem den 1 april 2022

Maj-Helene Bylund
Ordförande

Gunila Kallio
Ledamot

Maria Valencia
Ledamot

Gabriel Gabro
Ledamot

Raija El Aatif
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Katrine Elbra
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Örjan Westergren
Revisor vald av BRF Säbyhus