

# Årsredovisning 2021

BRF ORREN 4

769602-8864



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ORREN 4

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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 1998-02-17.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orren 4 Föreningen har 1 hyreslägenhet och 21 bostadsrätter om totalt 1 419 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Linn Thureborn	Sekreterare
Pia Andark Johannesdotter	Kassör
Rune Söderberg	Ordförande
Mats Lindström	Suppleant

### VALBEREDNING

Gustaf Schneider, Christel Wiman

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### REVISORER

Eugen Voinitch    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

- 2017 Byte till säkerhetsdörrar
- 2017 Spolning av rörstammar

## **PLANERADE UNDERHÅLL**

- 2025 Eventuell fasadrenovering

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

- Ekonomisk förvaltning Nabo

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Under året har bl.a. allmänna diskussioner kring underhåll av fastigheten pågått, frågan om fasadrenovering har tagits upp och skjutits fram till 2025. Nytt inpasseringsystem installerades under sommaren för ökad säkerhet i fastigheten. Nya utemöbler till innergården har köpts in. Entreprenörer sköter om innergården regelbundet.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **EKONOMI**

- Omförhandling av lån med Svenska Handelsbanken
- Avgiftshöjning med 5% vid årsskiftet 2021/2022
- Föreningens enda hyresgäst avled i slutet av verksamhetsåret (6/12) och därmed övergår lägenheten, 1304, i föreningens ägo fr.o.m 2022.03.01. Lägenheter kommer då annonseras på marknaden som bostadsrätt vilket väsentligt kommer påverka föreningens ekonomi

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	936	934	893	856
Resultat efter fin. poster	-412	-309	-304	-462
Soliditet, %	86	86	86	86
Bostadsyta, kvm	1 419	1 419	1 419	1 419
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	617	587	559
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 160	8 271	8 358	8 452

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	63 423	-	-	63 423
Upplåtelseavgifter	14 399	-	-	14 399
Fond, yttre underhåll	947	-	182	1 129
Balanserat resultat	-2 863	-309	-182	-3 354
Årets resultat	-309	309	-412	-412
<b>Eget kapital</b>	<b>75 597</b>	<b>0</b>	<b>-412</b>	<b>75 185</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 354
Årets resultat	-412
<b>Totalt</b>	<b>-3 766</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	182
Balanseras i ny räkning	-3 947
	<b>-3 766</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		936	934
Rörelseintäkter		1	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>937</b>	<b>936</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-693	-611
Övriga externa kostnader	7	-87	-79
Personalkostnader	8	-59	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413	-412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 251</b>	<b>-1 165</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-314</b>	<b>-229</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-98	-80
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98</b>	<b>-80</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-412</b>	<b>-309</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-412</b>	<b>-309</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	86 929	87 342
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 929</b>	<b>87 342</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 929</b>	<b>87 342</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3	5
Övriga fordringar	11	32	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63	56
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98</b>	<b>93</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		83	228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>83</b>	<b>228</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>181</b>	<b>322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 111</b>	<b>87 664</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 822	77 822
Fond för yttre underhåll		1 129	947
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 951</b>	<b>78 769</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 354	-2 863
Årets resultat		-412	-309
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 766</b>	<b>-3 172</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 185</b>	<b>75 597</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 517
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 517</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 578	7 220
Leverantörsskulder		62	61
Skatteskulder		64	62
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221	207
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 926</b>	<b>7 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 111</b>	<b>87 664</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Orren 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      1 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	106	106
Hysesintäkter, lokaler	3	0
Årsavgifter, bostäder	828	828
Övriga intäkter	1	3
<b>Summa</b>	<b>937</b>	<b>936</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	11	11
Fastighetsskötsel	34	52
Snöskottning	40	13
Städning	41	39
Trädgårdsarbete	21	46
Övrigt	0	6
<b>Summa</b>	<b>147</b>	<b>168</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	76	4
El	0	9
Hissar	17	17
Reparationer	26	0
Tvättstuga	4	6
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>36</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	29	27
Sophämtning	34	45
Uppvärmning	217	196
Vatten	29	27
<b>Summa</b>	<b>309</b>	<b>295</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	19	19
Fastighetsskatt	32	31
Kabel-TV	62	62
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>112</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Kameral förvaltning	33	32
Revisionsarvoden	28	32
Övriga förvaltningskostnader	26	14
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>79</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	12	16
Styrelsearvoden	47	47
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>63</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	98	80
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>80</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	89 599	89 599
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 599</b>	<b>89 599</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 257	-1 845
Årets avskrivning	-413	-412

<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 670</b>	<b>-2 257</b>
---	---------------	---------------

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>86 929</b>	<b>87 342</b>
---------------------------------------	---------------	---------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 349</i>	<i>48 349</i>
--	---------------	---------------

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 600	21 600
Taxeringsvärde mark	39 000	39 000
<b>Summa</b>	<b>60 600</b>	<b>60 600</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	32	31
Övriga fordringar	0	1
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>32</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	9	8
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	22	15
Räntor	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>56</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-06-30	1,12 %	646	646
Stadshypotek	2022-06-30	1,12 %	3 871	3 994
Stadshypotek	2022-06-30	0,62 %	3 531	3 548
Stadshypotek	2022-06-30	0,62 %	3 531	3 548
<b>Summa</b>			<b>11 578</b>	<b>11 737</b>
Varav kortfristig del			11 578	7 220

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	27	25
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	82	78
Löner	47	47
Sociala avgifter	15	15
Städning	3	3
Uppvärmning	33	25
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
<b>Summa</b>	<b>221</b>	<b>207</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	37 823	37 823
<b>Summa</b>	<b>37 823</b>	<b>37 823</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Linn Thureborn  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Pia Andark Johannesdotter  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Rune Söderberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor