

Årsredovisning 2021

BRF DIAMETERN

714000-0287



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DIAMETERN

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1957-05-02.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 266:1 på adressen Atlasvägen 49 i Nacka. Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 392 kvm och 7 lokaler om 341 kvm. I fastigheten finns 7 garage. Dessutom finns föreningslokal, hobbyrum för gratis utlåning till medlemmarna. En övernattningslägenhet finns också tillgänglig för hyra av medlemmar.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mats Brohagen	Ordförande
Jonas Sheiakh	Kassör
Ulrika Jansson	Ledamot
Gilles-Rose Brissonnet	Ledamot
Peter Åkesson	Ledamot
Simone Avendano	Suppleant
Adam Thorsson	Suppleant

VALBEREDNING

Magdalena Ekenberg, Ylva Johnsson och Olivia Tjernström.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Extern revisor Grant Thornton Sweden AB, huvudansvarig revisor Josef Hagsten

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Kvartal 1 Åtgärder efter OVK Anmärkningar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Forsheda Hus AB
Trädgårdsförvaltning	PB Mark & Miljö AB
Fastighetsstädning	Strax Clean AB
Kabel-TV	ComHem / Tele2
Internet	Telenor

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god.

Styrelsen har under 2021 arbetat efter den uppsatta underhållsplanen från 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 875	2 841	2 782	2 582
Resultat efter fin. poster	760	9	-7 534	219
Soliditet, %	-87	-100	-88	-13
Yttre fond	333	236	1 123	751
Taxeringsvärde	78 746	78 746	78 746	61 951
Bostadsyta, kvm	4 392	4 392	4 392	4 392
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	549	549	522
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 978	4 036	4 102	2 315
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,37	1,28	1,16
Belåningsgrad, %	251,05	252,83	255,08	142,94

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	3 575	-	-	3 575
Fond, yttre underhåll	236	-	-236	0
G Hanssons Minnesfond	557	-	-	557
Balanserat resultat	-13 527	9	236	-13 281
Årets resultat	9	-9	760	760
Eget kapital	-9 149	0	760	-8 389

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 281
Årets resultat	760
Totalt	<u>-12 521</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	236
Balanseras i ny räkning	-12 758
	<u><u>-12 521</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		2 875	2 841
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		2 875	2 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 522	-2 067
Övriga externa kostnader	8	-198	-332
Personalkostnader	9	-143	-128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60	-60
Summa rörelsekostnader		-1 923	-2 587
RÖRELSERESULTAT		953	255
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-193	-245
Summa finansiella poster		-193	-245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		760	9
ÅRETS RESULTAT		760	9

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 959	7 011
Maskiner och inventarier	12	33	41
Summa materiella anläggningstillgångar		6 992	7 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 994	7 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	3
Övriga fordringar	14	11	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	144	138
Summa kortfristiga fordringar		165	151
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 458	1 931
Summa kassa och bank		2 458	1 931
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 623	2 083
SUMMA TILLGÅNGAR		9 617	9 137

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 575	3 575
Uppskrivningsfond		557	557
Fond för yttre underhåll		0	236
Summa bundet eget kapital		4 132	4 368
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 281	-13 527
Årets resultat		760	9
Summa fritt eget kapital		-12 521	-13 517
SUMMA EGET KAPITAL		-8 389	-9 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	10 071
Summa långfristiga skulder		0	10 071
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 471	7 654
Leverantörsskulder		90	183
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		58	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	381	373
Summa kortfristiga skulder		18 006	8 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 617	9 137

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Diametern 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 %
Maskiner och inventarier	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	19	10
Deb. fastighetsskatt	16	19
Hysesintäkter förråd	5	5
Hysesintäkter, lokaler	327	326
Hysesintäkter, p-platser	71	70
Årsavgifter, bostäder	2 410	2 410
Övernattnings-/gästlägenhet	27	0
Övriga intäkter	0	1
Summa	2 875	2 841

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	23	47
Fastighetsskötsel	88	133
Snöskottning	85	35
Städning	79	75
Trädgårdsarbete	4	13
Summa	279	304

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsärende/vattenskada	0	251
Reparationer	93	81
Summa	93	331

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering Föreningslokal	0	535
Upprustning cykelrum	0	107
Övernattingslokal	0	164
Övrigt	0	-400
Summa	0	405

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	80	53
Sophämtning	70	78
Uppvärmning	537	478
Vatten	206	168
Summa	894	777

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	9	7
Fastighetsförsäkringar	80	77
Fastighetsskatt	119	117
Kabel-TV	48	47
Summa	256	249

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	71	70
Avg juridiska åtgärder	5	15
Bankkostnader	5	3
Datakommunikation	1	18
Extradebitering förvaltn.	13	1
Facklitteratur	0	1
Förbrukningsinventarier	0	148
Konsultkostnader	21	8
Kontorsmtrl trycksaker	4	0
Postbefordran	3	3
Revisionsarvoden	39	40
Serv.avg branschorg.	6	6
Styr.möte/stämman/städdag	2	2
Trivselåtgärder	22	14
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Summa	198	332

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	32	29
Styrelsearvoden	110	99
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	143	128

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	193	245
Summa	193	245

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 424	7 424
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 424	7 424
Ingående ackumulerad avskrivning	-414	-362
Årets avskrivning	-52	-52
Utgående ackumulerad avskrivning	-465	-414
Utgående restvärde enligt plan	6 959	7 011
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 252	2 252
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 278	42 278
Taxeringsvärde mark	36 468	36 468
Summa	78 746	78 746

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82	82
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82	82
Ingående ackumulerad avskrivning	-41	-33
Avskrivningar	-8	-8
Utgående ackumulerad avskrivning	-49	-41
Utgående restvärde enligt plan	33	41
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats branschorganisation	2	2
Summa	2	2
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10	10
Övriga fordringar	1	0
Summa	11	10
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	1	0
Försäkringspremier	84	80
Förvaltning	22	22
Kabel-TV	12	12
Räntor	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	23
Summa	144	138

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-09-01	0,56 %	896	925
Stadshypotek	2022-09-01	0,56 %	102	112
Stadshypotek	2022-02-10	1,53 %	725	745
Stadshypotek	2022-02-18	1,53 %	3 238	3 319
Stadshypotek	2022-02-18	1,53 %	1 341	1 386
Stadshypotek	2022-02-18	1,53 %	149	165
Stadshypotek	2022-02-17	1,53 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2022-09-01	0,56 %	3 100	3 100
Stadshypotek	2022-09-30	0,56 %	3 000	3 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,30 %	2 920	2 973
Summa			17 471	17 725
<i>Varav kortfristig del</i>			17 471	

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	13	5
Fastighetsskötsel	6	6
Förutbetalda avgifter/hyror	259	283
Uppvärmning	80	64
Utgiftsräntor	22	15
Summa	381	373

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 083	18 083
Summa	18 083	18 083

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga kritiska arbeten eller händelser har uppdagats, detta år har gått i förvaltningens tecken och vi förbereder istället för ett mer aktivt 2022.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gilles-Rose Brissonnet
Ledamot

Jonas Sheiakh
Ledamot

Mats Brohagen
Ordförande

Peter Åkesson
Ledamot

Ulrika Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor