

Årsredovisning för

# **Brf Vasa**

716000-0993

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasa, 716000-0993 får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, registrerades 1942-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1953 och nuvarande stadgar registrerades 2000-11-21 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsörnen 2	1953	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 2019 1858 kvadratmeter. Föreningens fastighet omges av 2686,9 kvadratmeter tomtyta.

#### Lägenheter

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

2 rok: 18 stycken

3 rok: 10 stycken

#### Garage

Föreningen har sex garage för personbil. Separat kölista gäller. Stolpe för elbil finns ej i föreningen.

#### Byggnadens tekniska status

Allmänt sett är fastigheten väl underhållen. Tvättstuga med två tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare finns på markplan i port 6. I avgiften ingår Com Hems grundutbud på tv-kanaler. Fiber installerades under 2019 i fastigheten. För de medlemmar som inte önskade ansluta sig då är det förberett till ytterdörren för möjlighet att ansluta sig senare.

#### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Revidering av föreningens underhållsplan	2021
Beskärning av träd på fastighetens framsida	2021
Fällning av träd på kortsida port 8 samt på baksidan port 4	2021
Sopkärl för möjlighet till sopsortering av matavfall införskaffas	2021
Byte av filter i pannrum	2020
Uteplatsen renoverad	2020
Brandskyddsinspektion samt förbättring av brandskydd i trapphus	2020
Kontroll av tak och stuprännor, skyddsgaller för sotare monterade	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	2019
Installation av fiber	2019

FW gle  
LP #

Energideklaration	2019
OVK	2019
Byte av armaturer i föreningens garage	2019
Installation av tidlås i tvättstuga	2019
Nedskärning av buskar runt uteplatsen	2018
Radonmätning	2018
Byte av fönster, balkongdörrar och portdörrar	2017-2018
Uppgradering/service Värmepumpsanläggning och oljetank	2017
Regelbunden skötsel av trädgård och buskage	2017
Ommålning i trapphusen	2016
Isolering av asbest i pannrum och källarutrymmen	2016
Komplett stambyte av hela fastigheten	2015
Kompleta badrumsrenoveringar har genomförts i samband med ovanstående	2015
Samtliga radiatorer utbytta i samband med stambyte	2015
Ny varmvattenberedare och ackumulatorer har installerats	2015
Partiellt stambyte 2 lägenheter	2014
Byte kompressor bergvärmepump	2012
Spolning stammar	2012
Byte avlopp kök Örnstigen 4	2011
Reparation bergvärmepump	2011
Rensning stuprör	2011
Trädfällning	2011

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under år 2021 6 st överlåtit.

Styrelsen har sedan den senaste föreningsstämman 2021-05-18 utgjorts av:

Frida Cajanus, ordförande, vald 2020

Eva Kvisla, ledamot, vald 2019

Anders Petré, ledamot, vald 2020

Billy Olsson Gatelid, ledamot vald 2021. Avgick under augusti pga flytt.

Antonia Sjöo, suppleant, vald 2021

#### Revisor

Frida Wilson, Winthers Revisionsbyrå, ordinarie

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18

Frida  
Kvisla  
Petré  
Gatelid

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 230 464	1 340 215	1 331 696	1 325 280
Resultat efter finansiella poster	-436 977	-79 028	-246 342	-168 392
Soliditet, %	-	3	4	6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	627	691	691	691
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 718	4 718	4 718	4 718

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	73 608	36 187	1 577 246	571 457	-1 904 347	-79 028
Disposition av föregående års resultat					-79 028	79 028
Avsättning till fond för yttre underhåll				94 200	-94 200	
Årets resultat						-436 977
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 608</b>	<b>36 187</b>	<b>1 577 246</b>	<b>665 657</b>	<b>-2 077 575</b>	<b>-436 977</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 077 575
årets resultat	-436 977
<b>Totalt</b>	<b>-2 514 552</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	94 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-2 608 752
<b>Summa</b>	<b>-2 514 552</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

TW  
oe  
LP  
SC

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 230 464	1 340 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 230 464</b>	<b>1 340 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-853 460	-631 744
Förvaltningskostnader	4	-143 712	-115 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581 421	-581 421
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 578 593</b>	<b>-1 328 484</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-348 129</b>	<b>11 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-88 848	-90 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 848</b>	<b>-90 759</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-436 977</b>	<b>-79 028</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-436 977</b>	<b>-79 028</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-436 977</b>	<b>-79 028</b>

FV  
BP

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	7 079 125	7 646 484
Byggnadsinventarier	6	182 814	196 876
Summa materiella anläggningstillgångar		7 261 939	7 843 360
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i intresseorganisation		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 264 339</b>	<b>7 845 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		214 153	12 509
Övriga fordringar		2 581	3 422
Summa kortfristiga fordringar		216 734	15 931
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 688 285	1 446 611
Summa kassa och bank		1 688 285	1 446 611
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 905 019</b>	<b>1 462 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 169 358</b>	<b>9 308 302</b>

Fw Gll  
lp RC

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		73 608	73 608
Reservfond		36 187	36 187
Upplåtelseavgift		1 577 246	1 577 246
Fond för yttre underhåll		665 657	571 457
Summa bundet eget kapital		2 352 698	2 258 498
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 077 575	-1 904 347
Årets resultat		-436 977	-79 028
Summa fritt eget kapital		-2 514 552	-1 983 375
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-161 854</b>	<b>275 123</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	8 766 950
Summa långfristiga skulder		3 000 000	8 766 950
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 766 950	-
Förskott från kunder		1 324	-
Leverantörsskulder		128 980	76 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 958	189 786
Summa kortfristiga skulder		6 331 212	266 229
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 169 358</b>	<b>9 308 302</b>

TW  
 GP  
 KP  
 AC

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-436 977	-79 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	581 421	578 747
	144 444	499 719
Betald skatt	840	1 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>145 284</b>	<b>501 175</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-201 644	223 774
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	298 034	-218 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>241 674</b>	<b>505 981</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>241 674</b>	<b>505 981</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 446 611</b>	<b>940 630</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 688 285</b>	<b>1 446 611</b>

FV GW  
APPC



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Matenella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Stambyte	20
-Bergvärme	20
-Takreovering	30
-EI-installationer	20
-Tvättstuga	20
-Portar/Säkerhetsdörrar/Fönster	20
-Maskiner/Inventarier	10
-Byggnadsinventarier	20

FW  
All  
PC

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 164 807	1 283 184
Hyror garage	56 566	45 198
Övriga rörelseintäkter	9 091	11 833
<b>Summa</b>	<b>1 230 464</b>	<b>1 340 215</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskötsel	62 411	67 459
Städ	46 070	56 038
Mattor	3 383	-
Tvättstuga	4 569	-
Förbrukningsmaterial/inventarie	18 655	7 338
Reparation och underhåll	64 171	21 847
EI	295 929	197 022
Underhållsplan	46 876	-
Olja	26 613	-
Vatten	58 047	47 397
Sophämtning	30 411	34 422
Grovsopor/Tidningar	10 191	10 853
Gården	55 276	40 074
Snöröjning	29 175	11 550
Brandskydd	-	38 956
Fastighetsförsäkring	39 221	37 533
Kabel-TV	21 610	21 243
Fastighetsavgift	40 852	40 012
<b>Summa</b>	<b>853 460</b>	<b>631 744</b>

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revisionsarvoden	19 936	15 031
Förvaltningskostnader	60 235	63 451
Styrelsearvoden	48 350	31 500
Sociala avgifter	15 191	5 337
<b>Summa</b>	<b>143 712</b>	<b>115 319</b>

Fu Gue  
K.P. RE

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 907 138	12 907 138
	<u>12 907 138</u>	<u>12 907 138</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 260 654	-4 693 295
-Årets avskrivning enligt plan	-567 359	-567 359
	<u>-5 828 013</u>	<u>-5 260 654</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 079 125</b>	<b>7 646 484</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	345 896	345 896
Taxeringsvärde byggnader:	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark:	14 200 000	14 200 000
	<u>31 400 000</u>	<u>31 400 000</u>

## Not 6 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	281 250	281 250
	<u>281 250</u>	<u>281 250</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-84 374	-70 312
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14 062	-14 062
	<u>-98 436</u>	<u>-84 374</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>182 814</b>	<b>196 876</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank, räntesats 0,920% bundet tom 250225	3 000 000	8 766 950
Swedbank, räntesats 1,230% bundet tom 220225	3 000 000	-
Swedbank, räntesats 0,880% bundet tom 230224	2 766 950	-
	<u>8 766 950</u>	<u>8 766 950</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 000 000	-
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 766 950	5 766 950
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 000 000	3 000 000
	<u>8 766 950</u>	<u>8 766 950</u>

På grund av ändrade riktlinjer för hur lån ska redovisas, så har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2021. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2022. Ingen amortering planeras att göras.

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckningar	8 766 950	8 766 950
	<u>8 766 950</u>	<u>8 766 950</u>

FV GJE  
LP RC

## Underskrifter

Stockholm den 28 / 3 2022



Frida Cajanus  
Ordförande



Eva Kvisla



Anders Petré

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2022



Frida Wilson  
Auktoriserad revisor