

# Årsredovisning 2021

BRF KLUBBACKEN 24

769607-0650



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KLUBBACKEN 24

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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 VERKSAMHET**

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 2001-05-03.

#### **ÄKTA FÖRENING**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **FASTIGHETEN**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mowitz 3 på adressen Klubbacken 24 i Hägersten. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter. Fastigheten förvärvades från Svenska bostäder 2010.

Föreningen har 8 st uthyrda parkeringsplatser och tillgång till:

- En föreningslokal.
- Ett hobbyrum.
- Ett cykelrum.
- Ett större vindsförråd och ett mindre källarförråd per lägenhet.

För internet anslutning finns 3 alternativ: Tele2 / Bredband IP-Only / Telia ADSL. Fiberoptik för bredband finns installerat i alla lägenheter.

#### **FÖRSÄKRING**

Fastigheten är försäkrad hos Protector. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Peter Johansson	Ordförande
Jan Thorson	Ledamot
Johan Mets	Ledamot
Towa Vretlund	Suppleant
Simon Magnusson	Suppleant
Sanna Börjeson	Suppleant

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Föreningens ordinarie stämma hölls 2021-05-19.

Föreningen har även haft två extrainsatta stämmor under verksamhetsåret för att ändra styrelsens sammansättning.

Vid extrainsatta stämman den 2021-03-18 avgick Cecilia Söderström och Jonathan Bondesson som suppleanter och Sanna Börjeson valdes in som ny supplant. Simon Magnusson valdes in som suppleant vid ordinarie stämma den 2021-05-19. Vid extrastämman den 2021-11-30 avgick Erika Herbert (ordförande) och Vilhem Bromander (ledamot) från styrelsen och Peter Johansson valdes som ny ordförande tillsammans med Jan Thorson (ledamot) och Towa Vretlund (suppelant).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen under året haft en vårstäddag och en höststäddag.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av samtliga ledamöter, två i förening.

## REVISORER

Sofia Gunnarsson, Auktoriserad revisor, Allians Revision & Redovisning AB

## HISTORISKT UNDERHÅLL

Underhållsplan har föreningen upprättat 2018, vilken sträcker sig till 2050. Planen uppdateras löpande, senast hösten 2021.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under året genomfört flera reparations- och underhållsarbeten som belastar årets resultat:

- Helomläggning av tak
- Injustering av stam och radiatorventiler samt byte av trasiga ventiler
- Installation av vakuumavgasare och tryckutjämningskärl i fjärrvärmecentral
- Ventilationsåtgärder med nya luftflödesmätningar
- Renovering av röklucka

## AVAL MED LEVERANTÖRER

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har tecknats med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal med Nabo.

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Driftia
Trapphusstädning	Effekt Svenska AB
Serviceavtal Hiss	ManKan Hiss AB, från 17 december: HissGruppen AB
Serviceavtal Fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Hissbesiktning	KIWA Inspecta
Fjärrvärme	Fortum
Fastighetsel	Fortum
Kabel-TV	ComHem
Bredband/fiberoptik	IP-Only
Sophämtning Hushållssopor	Stockholm kommun
Nodrum för fiberoptik/bredband	Stokab

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	943 742	940 364	901 610	861 488
Resultat efter fin. poster	-1 147 834	139 900	138 755	-88 078
Soliditet, %	65	68	68	67
Yttre fond	205 445	143 045	80 645	141 330
Taxeringsvärde	20 800 000	20 800 000	20 800 000	12 800 000
Bostadsyta, kvm	950	950	950	950
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	826	826	789	751
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 526	8 842	8 842	9 053
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,70	1,84	1,95
Belåningsgrad, %	34,24	31,64	31,55	32,22

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	17 843 393	-	-	17 843 393
Upplåtelseavgifter	2 645 779	-	-	2 645 779
Fond, yttre underhåll	143 045	-	62 400	205 445
Balanserat resultat	-2 261 768	139 900	-62 400	-2 184 269
Årets resultat	139 900	-139 900	-1 147 834	-1 147 834
<b>Eget kapital</b>	<b>18 510 348</b>	<b>0</b>	<b>-1 147 834</b>	<b>17 362 515</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 184 269
Årets resultat	-1 147 834
Totalt	<u><b>-3 332 102</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	62 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 445
Balanseras i ny räkning	-3 189 057
	<u><u><b>-3 332 102</b></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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		943 742	940 364
Rörelseintäkter		-5	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>943 737</b>	<b>940 363</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 748 526	-478 578
Övriga externa kostnader	8	-80 340	-81 946
Personalkostnader	9	-31 270	-33 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 916	-71 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 980 052</b>	<b>-665 527</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 036 315</b>	<b>274 836</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-111 519	-134 936
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 519</b>	<b>-134 936</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 147 834</b>	<b>139 900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 147 834</b>	<b>139 900</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	26 430 685	26 550 601
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 430 685</b>	<b>26 550 601</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 430 685</b>	<b>26 550 601</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 594	-8 664
Övriga fordringar	12	164 400	536 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 798	33 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>196 604</b>	<b>561 134</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 432	1 518
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 432</b>	<b>1 518</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>199 036</b>	<b>562 652</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 629 721</b>	<b>27 113 253</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		20 489 172	20 489 172
Fond för yttre underhåll		205 445	143 045
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 694 617</b>	<b>20 632 217</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 184 269	-2 261 768
Årets resultat		-1 147 834	139 900
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 332 102</b>	<b>-2 121 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 362 515</b>	<b>18 510 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 150 000	8 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 150 000</b>	<b>8 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	900 000	0
Leverantörsskulder		42 222	45 448
Skatteskulder		2 442	1 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172 542	155 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 117 206</b>	<b>202 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 629 721</b>	<b>27 113 253</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Klubbacken 24 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	0,83 %
---------	--------

Avskrivningstiden för byggnaden har under året ändrats från 200 år till 120 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**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman 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
Hysesintäkter, bostäder	130 236	126 444
Hysesintäkter, lokaler	500	500
Hysesintäkter, p-platser	26 100	28 500
Årsavgifter, bostäder	784 920	784 920
Övriga intäkter	1 981	-1
<b>Summa</b>	<b>943 737</b>	<b>940 363</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktningskostnader	15 470	1 890
Brandskydd	4 688	0
Entreprenad städ	18 501	17 246
Fastskötsel,städ material	294	180
Fastskötsel/teknisk förv arvode	40 220	42 008
Fastskötsel/teknisk förv extra	18 421	25 351
Hiss serviceavtal	3 843	3 748
Sotning	0	13 209
Städning beställning	2 000	0
Trädgård och blommor	4 140	4 670
Övriga köpta tjänster	11 174	6 025
Övriga serviceavtal	9 104	7 239
<b>Summa</b>	<b>127 855</b>	<b>121 566</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	109 572	41 313
<b>Summa</b>	<b>109 572</b>	<b>41 313</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Takreovering	1 006 711	0
Injustering och underhåll värmesystem	129 753	0
<b>Summa</b>	<b>1 136 464</b>	<b>0</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	45 766	31 855
Sophämtning	33 584	27 942
Uppvärmning	206 326	170 855
Vatten	27 795	25 965
<b>Summa</b>	<b>313 471</b>	<b>256 617</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	8 796	8 796
Fastighetsförsäkringar	14 773	13 355
Fastighetsskatt	32 098	31 438
Kabel-TV	5 497	5 493
<b>Summa</b>	<b>61 164</b>	<b>59 082</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	41 964	41 852
Bankkostnader	3 531	1 359
Extradebitering förvaltn.	6 775	3 935
Förbrukningsmaterial	3 965	438
Kontorsmtrl trycksaker	0	699
Postbefordran	0	140
Revisionsarvoden	21 995	31 695
Styr.möte/stämma/städdag	470	428
Övriga förvaltningskostnader	1 640	1 400
<b>Summa</b>	<b>80 340</b>	<b>81 946</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	7 473	7 901
Styrelsearvoden	23 797	25 150
<b>Summa</b>	<b>31 270</b>	<b>33 051</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111 512	134 936
Övriga räntekostnader	7	0
<b>Summa</b>	<b>111 519</b>	<b>134 936</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	27 292 594	27 292 594
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>27 292 594</b>	<b>27 292 594</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-741 993	-670 041
Årets avskrivning	-119 916	-71 952
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-861 909</b>	<b>-741 993</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 430 685</b>	<b>26 550 601</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 901 954</i>	<i>12 901 954</i>

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
<b>Summa</b>	<b>20 800 000</b>	<b>20 800 000</b>

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

Nabo Klientmedelskonto	164 357	536 244
Skattekonto	43	43
<b>Summa</b>	<b>164 400</b>	<b>536 287</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2 199	2 199
Fastighetsskötsel	0	604
Försäkringspremier	15 307	13 381
Förvaltning	10 786	10 491
Kabel-TV	1 375	1 374
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 131	5 462
<b>Summa</b>	<b>35 798</b>	<b>33 511</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2025-03-25	1,07 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2023-10-25	1,87 %	2 600 000	2 600 000
SEB	2022-12-28	0,67 %	900 000	900 000
SEB	2025-12-28	0,99 %	2 600 000	2 600 000
SEB	2023-05-28	0,75 %	650 000	
<b>Summa</b>			<b>9 050 000</b>	<b>8 400 000</b>
Varav kortfristig del			900 000	0

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	23 500	25 000
El	14 303	8 232
Förutbetalda avgifter/hyror	79 511	78 788
Uppvärmning	31 334	22 157
Utgiftsräntor	8 514	7 982
Vatten	6 984	6 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 396	7 003
<b>Summa</b>	<b>172 542</b>	<b>155 675</b>



NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 100 000	12 100 000
<b>Summa</b>	<b>12 100 000</b>	<b>12 100 000</b>

## Underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Peter Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jan Thorson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Mets  
Ledamot

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

\_\_\_\_\_  
Sofia Gunnarsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2022 19:38

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist · 06.05.2022 16:08

DOCUMENT ID:

Hyeng3sf15

ENVELOPE ID:

Bk3ehif15-Hyeng3sf15

DOCUMENT NAME:

Brf Klubbacken 24, 769607-0650 - Årsredovisning 2021.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER JOHANSSON ufozingoo@yahoo.se	Signed Authenticated	06.05.2022 16:25 06.05.2022 16:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/02/1974) IP: 83.250.107.14
2. JOHAN METS johanmets80@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2022 18:56 06.05.2022 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/06/1980) IP: 80.217.168.65
3. Jan Alvar Thorson jannethorson@synapsen.se	Signed Authenticated	06.05.2022 19:34 06.05.2022 19:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/04/1939) IP: 95.205.18.253
4. Anna Sofia Gunnarsson sofia.gunnarsson@re-allians.se	Signed Authenticated	06.05.2022 19:38 06.05.2022 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1968) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed