

BRF VINODLAREN


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



HylHKy0PB5-S1eLYyADr5

Årsredovisning för
Brf Vinodlaren
769611-6644

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinodlaren 769611-6644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Vinodlaren 1 i Stockholms kommun. Fastigheten omfattar adresserna Vinodlargatan 1 - 11, Sjöviksvägen 59 och Sjöviksbacken 2 - 6. Bostadsrättsföreningen Vinodlaren färdigställdes år 2007 och består av ett flerbostadshus. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens värdeår är 2006.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vinodlaren 1	2005	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen omfattar bl.a momenten styrelseansvar, olycksfall samt sanering skadedjur. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt, samt 1 övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och där även styrelsen har sina möten. Till föreningens hör även ett garage med 41 parkeringsplatser för bilar och 4 platser för MC vilka hyrs ut till medlemmar.

Föreningen håller medlemsbaserade register i form av lägenhetsförteckning, och pantregister samt avtal och handlingar för boendet, såsom för överlåtelse, medlemskap och för part, medlem och/eller lägenhet, specifika förhållanden och är därmed personuppgiftsansvarig. Ändamålet med registrering av eventuella personuppgifter är för att kunna genomföra aktuella uppdrag mellan medlem och förening. Behandlingen av personuppgifter sker enligt dataskyddsförordningen (GDPR) regler. Utlämnande av personuppgifter enligt ovan (och enligt avtal) kan göras till personuppgiftsbiträden såsom mäklare och finansinstitut när detta är påkallat, såsom för överlåtelse och vid pantförskrivning samt vidare till myndigheter och revisorer samt avtalade förvaltare av föreningens uppdrag och administration.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök	19 st
2 rum o kök	33 st
3 rum o kök	49 st
4 rum o kök	41 st
5 rum o kök	2 st

Total lägenhetsyta 11 469 kvm

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

<u>Verksamhet</u>	<u>yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Fastighetservice	57	2023-10-31
Skönhetssalong	58	2024-07-31
Heminredning	54	2022-10-31
Konsultverksamhet	33	2022-12-31
Restaurang	46	2022-01-31
Fotostudio	70	2024-09-30
Antenn Hi3G	-	2022-12-31

Total lokalyta 318 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband	Bredband2
TV	Tele2
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna service
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna service
VVS och ventilation	Wiab
Trädgårdskötsel	Trädgårdsprakt
Städning	Nagora städ
Entrémattor	Globen tvätten
Sophämtning hushåll	Stockholm vatten och avfall
Återvinning restavfall	Veolia

Medlemsinformation

Föreningen hade 229 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under räkenskapsåret har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade 230 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift tas ut av köparen. Under 2021 har styrelsen godkänt 0 st andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut av medlem enligt föreningens stadgar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-11. På stämman deltog 17 medlemmar. Röstlängden fastställdes av stämman till 56 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning efter val på årsstämman 2021-05-11:

<u>Styrelsen</u>	<u>Funktion</u>	<u>Invald</u>	<u>Period</u>
Patrik Graff	Ledamot, ordförande	2020	2 år
Bert Jessen	Ledamot	2020	2 år
André Nazemi	Ledamot	2021	2 år
Anita Fagervall.	Ledamot	2021	2 år
Anders Bodén	Ledamot	2020	2 år
Frans Hansen	Suppleant	2021	1 år
Ebru Akan	Suppleant	2021	1 år
Göran Holmberg.	Suppleant	2021	1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Graff, Bert Jessen, Anders Bodén, Frans Hansen, Ebru Akan och Göran Holmberg.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst 2 ledamöter i förening eller även styrelseledamot i förening med en styrelsesuppleant som styrelsen därtill utsett.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor har varit Margareta Kleberg på BDO i Mälardalen AB.

Valberedningen har utgjorts av Mikael Rosqvist (lgh 0233).

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under året

2021:

Installation laddstolpar i garage. Installation digitala informationskärmar i entréer. Filterbyte har utförts i samtliga lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året

Samfällighet Vinodlargatan tillsammans med Brf. Vingården

Föreningens samfällighet genererar ett överskott på cirka 200 000:-/år. Intäkterna består av parkeringsavgifter och utgifterna består av snöröjning, städning och underhåll av gatubelysning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god.

Styrelsen har under året skrivit om lån till fördelaktig ränta och även amorterat 4 000 000 kr.

Fördelning intäkter och utgifter

Intäkter		Utgifter	
Årsavgifter: 80%		Drift & underhåll: 51%	
Hyror: 19%		Kapitalkostnad: 15%	
Övrigt: 1%		Avskrivningar: 31%	
100%		Övrigt: 3%	
		100%	

Uppgift om ytor enligt taxeringsbesked:

11 469 kvm bostäder och 804 kvm lokaler och garage

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättyta	708	708	746	746	746
Hyra kr/kvm lokaler och garage	2 407	2 279	2 213	2 063	1 908
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	9 793	10 142	10 229	10 447	10 665
Lån Snittränta %	1,2	1,2	1,4	1,6	2,4

Elkostnad kr/kvm totalyta:	27	19	22	21	19
Värmekostnad kr/kvm totalt:	97	87	89	94	84
Vattenkostnad kr/kvm totalyta:	24	20	18	19	17
Kapitalkostnad kr/kvm totalyta:	109	127	135	218	241

Flerårsöversikt

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>Belopp i kr</i> <i>2018</i>
Nettoomsättning	10 099	10 025	10 413	10 254
Resultat efter finansiella poster	992	792	1 074	602
Soliditet, %	73,2%	72,5%	72,2%	71,7%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	112 531 000	193 999 000	5 080 408	-1 913 875	792 002	310 488 534
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			425 000	-425 000		
Balanseras i ny räkning				792 002	-792 002	
Årets resultat					992 183	992 183
Belopp vid årets utgång	112 531 000	193 999 000	5 505 408	-1 546 874	992 183	311 480 717

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till.

Balanserat Resultat	-1 546 874
Årets Resultat	992 183
	-554 691
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 886 902
lanspråkstagande av yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 441 593
Totalt	-554 691

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 099 180	10 024 845
Övriga rörelseintäkter	3	52 697	4 451
Summa rörelseintäkter		<u>10 151 877</u>	<u>10 029 296</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 659 039	-4 456 019
Övriga externa kostnader	5	-91 653	-171 802
Personalkostnader och arvoden	6	-264 465	-274 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 811 233	-2 772 000
Summa rörelsekostnader		<u>-7 826 390</u>	<u>-7 674 232</u>
Rörelseresultat		<u>2 325 487</u>	<u>2 355 064</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 333 549	-1 563 598
Summa finansiella poster		<u>-1 333 303</u>	<u>-1 563 063</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>992 184</u>	<u>792 001</u>
Resultat före skatt		<u>992 184</u>	<u>792 001</u>
Årets resultat		<u>992 183</u>	<u>792 002</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	416 935 145	419 707 145
Inventarier, maskiner och installationer	8	353 101	-
Summa materiella anläggningstillgångar		417 288 246	419 707 145
Summa anläggningstillgångar		417 288 246	419 707 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 017	10 575
Övriga fordringar		7 876 463	8 473 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 023	217 017
Summa kortfristiga fordringar		8 039 503	8 700 974
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		127 224	127 224
Summa kassa och bank		127 224	127 224
Summa omsättningstillgångar		8 166 727	8 828 198
SUMMA TILLGÅNGAR		425 454 973	428 535 343

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		306 530 000	306 530 000
Fond för yttre underhåll		5 505 408	5 080 408
Summa bundet eget kapital		312 035 408	311 610 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 546 874	-1 913 875
Årets resultat		992 183	792 002
Summa fritt eget kapital		-554 691	-1 121 873
Summa eget kapital		311 480 717	310 488 535
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 456 154	102 317 159
Summa långfristiga skulder		80 456 154	102 317 159
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	31 861 005	14 000 000
Leverantörsskulder		504 033	413 218
Skatteskulder		23 737	26 831
Övriga skulder		117 465	161 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 011 862	1 127 776
Summa kortfristiga skulder		33 518 102	15 729 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		425 454 973	428 535 343

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Installationer	10%	(0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	8 128 244	8 128 244
Hyror	1 915 430	1 832 289
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 999	24 675
Övriga hyresintäkter	19 507	39 637
	10 099 180	10 024 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	24 700	-
Övrigt	27 997	4 451
Summa	52 697	4 451

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	106 019	90 726
Städning	438 349	407 706
Tillsyn, besiktning, kontroller	170 738	166 667
Trädgårdsskötsel	69 038	63 088
Snöröjning	63 581	35 006
Sotning	3 497	1 069
Reparationer	313 950	360 178
EI	328 176	228 999
Uppvärmning	1 187 177	1 068 170
Vatten	295 343	240 767
Sophämtning	254 326	237 416
Försäkringspremie	193 233	182 847
Fastighetsavgift bostäder	210 096	205 776
Fastighetsskatt lokaler	119 540	119 540
Övriga fastighetskostnader	34 461	51 894
Kabel-tv/Bredband/IT	348 616	344 081
Förvaltningsarvode ekonomi	204 377	196 168
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	13 404	584
Panter och överlåtelse	38 004	33 701
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 665	-
Juridiska åtgärder	7 331	-
Övriga externa tjänster	31 285	13 602
	4 432 206	4 047 985
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	41 003	-
Installationer	35 117	111 220
Värme	56 560	-
Stambyte	-	101 823
Lås	-	176 991
Tak	94 153	-
Parkeringsplatser	-	18 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 659 039	4 456 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	22 634	17 224
Konsultarvode	-	105 544
Revisionarvode	69 019	49 034
Summa	91 653	171 802

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	214 200	212 842
Sociala kostnader	50 265	61 569
	264 465	274 411

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	280 000 000	280 000 000
-Ombyggnad	234 720	234 720
-Mark	163 000 000	163 000 000
	443 234 720	443 234 720
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 527 575	-20 755 575
-Årets avskrivning enligt plan	-2 772 000	-2 772 000
	-26 299 575	-23 527 575
Redovisat värde vid årets slut	416 935 145	419 707 145
Taxeringsvärde		
Byggnader	203 600 000	203 600 000
Mark	149 354 000	149 354 000
	352 954 000	352 954 000
Bostäder	341 000 000	341 000 000
Lokaler	11 954 000	11 954 000
	352 954 000	352 954 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 500	27 500
-Nyanskaffningar	392 334	
	419 834	27 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 500	-27 500
-Årets avskrivning enligt plan	-39 233	
	-66 733	-27 500

Redovisat värde vid årets slut 353 101 -

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	127 224	127 224
Summa	127 224	127 224

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>
Swedbank	2022-10-25	1,42%	6 942 238		6 942 238
Swedbank	2022-10-25	1,42%	9 918 767		9 918 767
Swedbank	2023-09-25	1,37%	25 456 154		25 456 154
Swedbank	2025-12-22	0,69%	12 500 000		12 500 000
Swedbank	2026-04-24	0,74%	10 000 000	-4 000 000	14 000 000
Swedbank	2025-06-18	0,92%	7 500 000		7 500 000
Swedbank	2025-04-25	1,03%	10 500 000		10 500 000
Swedbank	2022-09-23	1,20%	15 000 000		15 000 000
Swedbank	2024-02-23	1,14%	14 500 000		14 500 000
			112 317 159		116 317 159

Kortfristig del av långfristig skuld 31 861 005
 Långfristig del av fastighetslånen 80 456 154

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
 Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	136 600 000	136 600 000
Summa ställda säkerheter	136 600 000	136 600 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2022

Patrik Graff

André By Nazemi

Bert Jessen

Anita Fagervall

Anders Bodén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

BDO Mälardalen AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2022 14:08

SENT BY OWNER:

Caroline Jonsson · 28.04.2022 10:25

DOCUMENT ID:

S1eLYAdr5

ENVELOPE ID:

HylHKy0PB5-S1eLYAdr5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Vinodlaren.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉ BY NAZEMI miljo@brfvinodlaren.se	Signed Authenticated	28.04.2022 14:07 28.04.2022 12:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/04/1975) IP: 90.235.16.131
2. BERT JESSEN nycklar@brfvinodlaren.se	Signed Authenticated	28.04.2022 17:30 28.04.2022 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/05/1970) IP: 88.129.82.73
3. ANITA FAGERVALL kassor@brfvinodlaren.se	Signed Authenticated	28.04.2022 18:01 28.04.2022 18:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/07/1955) IP: 94.234.76.228
4. ANDERS BODÉN sekreterare@brfvinodlaren.se	Signed Authenticated	28.04.2022 18:39 28.04.2022 18:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/06/1946) IP: 88.129.82.46
5. PATRIK GRAFF ordforande@brfvinodlaren.se	Signed Authenticated	28.04.2022 18:59 28.04.2022 18:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/05/1965) IP: 83.254.154.30
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	29.04.2022 14:08 29.04.2022 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1964) IP: 155.4.133.82

* 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