

# 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*

Den 21 december 2012 registrerades bostadsrättsföreningen hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 22 september 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades den 30 maj 2018.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Telenätet 1. Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med sex trapphus i fem till sex våningar samt källare med totalt 107 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 635 m<sup>2</sup> och en lokal med en total lokalarea om ca 55 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser, samtliga i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

35 st 2 rum och kök

40 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det finns även en gästlägenhet i föreningen.

Utförda historiska underhåll

2021	OVK besiktning
2021	Stamspolning
2019	Installation av LED belysning
2019	Installation av laddstolpar
2018	Framtagande av underhållsplan
2018	Framtagande av brandskyddsplan
2018	Installation av hjärtstartare

Planerade underhåll

2024	OVK besiktning
2025	Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	Storholmen förvaltning AB

Föreningen är idag medlemmar i fastighetsägarna.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet för år 2021 är lägre än resultatet för år 2020. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader och kraftigt stigande elpriser.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2021 minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta förklaras med att föreningen under året amorterat av mycket på sina lån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Under 2021 så bytte föreningen teknisk förvaltare till Storholmen. Vi lade om ett av våra lån till 0,3% ränta.

Under 2021 så fick vi även blipp till cykel och barnvagnsrummen.

Under 2022 så har automatiska dörröppnare installerats i alla ingångar till garaget.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 196 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 299 643	7 295 724	7 383 749	7 304 729
Resultat efter fin. poster	214 226	732 955	246 727	602 711
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	1 382 150	1 123 100	864 050	605 000
Taxeringsvärde	271 545 000	271 545 000	271 545 000	220 099 000
Bostadsyta, kvm	8 635	8 635	8 635	8 635
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	672	672	672	672
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 075	10 463	10 690	11 031
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	1,27	1,48	1,57
Belåningsgrad, %	19,83	20,47	20,80	21,30

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	203 967 000	-	-	203 967 000
Upplåtelseavgifter	147 153 000	-	-	147 153 000
Fond, yttre underhåll	1 123 100	-	259 050	1 382 150
Balanserat resultat	1 090 049	732 955	-259 050	1 563 954
Årets resultat	732 955	-732 955	214 226	214 226
<b>Eget kapital</b>	<b>354 066 104</b>	<b>0</b>	<b>214 226</b>	<b>354 280 331</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 563 954
Årets resultat	214 226
Totalt	<u>1 778 181</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	259 050
Balanseras i ny räkning	1 519 131
	<u>1 778 181</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		7 299 643	7 282 084
Rörelseintäkter		55 946	13 640
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 355 588</b>	<b>7 295 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-5	-2 994 802	-2 227 589
Övriga externa kostnader	6	-283 148	-212 970
Personalkostnader	7	-154 655	-155 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 816 379	-2 806 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 248 984</b>	<b>-5 402 619</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 106 604</b>	<b>1 893 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-892 378	-1 160 150
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-892 378</b>	<b>-1 160 150</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>214 226</b>	<b>732 955</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>214 226</b>	<b>732 955</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	438 438 375	441 124 863
Maskiner och inventarier	10	1 152 132	1 212 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>439 590 507</b>	<b>442 337 169</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>439 590 507</b>	<b>442 337 169</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 192	35 080
Övriga fordringar	11	75 870	69 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	276 733	192 377
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>369 795</b>	<b>296 782</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 938 140	3 213 247
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 938 140</b>	<b>3 213 247</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 307 935</b>	<b>3 510 029</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>442 898 442</b>	<b>445 847 199</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		351 120 000	351 120 000
Fond för yttre underhåll		1 382 150	1 123 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>352 502 150</b>	<b>352 243 100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 563 954	1 090 049
Årets resultat		214 226	732 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 778 181</b>	<b>1 823 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>354 280 331</b>	<b>354 066 104</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	30 009 280	69 664 160
Övriga långfristiga skulder		0	111 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 009 280</b>	<b>69 775 260</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		127 516	13 206
Skulder till kreditinstitut		56 988 320	20 687 840
Leverantörsskulder		354 740	213 746
Skatteskulder		130 900	130 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 007 355	960 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 608 831</b>	<b>22 005 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>442 898 442</b>	<b>445 847 199</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 213 247</b>	<b>1 782 349</b>
Resultat efter finansiella poster	214 226	732 955
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 816 379	2 806 580
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>3 030 605</b>	<b>3 539 535</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 013	-21 836
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	302 516	-37 885
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 260 108</b>	<b>3 479 814</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-69 716	-96 916
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-69 716</b>	<b>-96 916</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 465 500	-1 952 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 465 500</b>	<b>-1 952 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-275 108</b>	<b>1 430 898</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 938 140</b>	<b>3 213 247</b>



# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Tegelmonoliten 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 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	6,67-10 %
Fastighetsförbättringar	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.

### Fastighetsskatt

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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgift bredband	296 604	296 589
Fastighetsskatt lokal	9 024	9 028
Hysesintäkter p-plats/garage	867 000	855 057
Hysesintäkter, lokaler	103 194	102 112
Intäkt varmvatten	189 338	179 021
Årsavgifter, bostäder	5 806 404	5 805 899
Övriga intäkter	84 024	48 019
<b>Summa</b>	<b>7 355 588</b>	<b>7 295 724</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	131 584	73 821
Fastighetsskötsel	161 587	191 009
Parkeringsjänst	15 956	19 148
Reparation och underhåll	485 614	274 246
Städning	266 780	68 164
Trädgårdsarbete	18 045	6 110
<b>Summa</b>	<b>1 079 566</b>	<b>632 498</b>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	502 764	238 622
Sophämtning	181 708	169 589
Uppvärmning	687 282	650 713
Vatten	81 157	81 253
<b>Summa</b>	<b>1 452 911</b>	<b>1 140 175</b>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	66 445	61 024
Fastighetsskatt	65 450	65 450
Kabel-TV och bredband	301 368	308 589
Övrigt	18 174	19 852
<b>Summa</b>	<b>451 437</b>	<b>454 915</b>

<b>Not 6, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	106 826	101 708
Förbrukningsmaterial	62 358	18 378
Konsultkostnader	0	35 368
Revisionsarvoden	18 103	16 604
Serviceavgift BRF-organisation	5 030	5 179
Övriga förvaltningskostnader	90 832	35 733
<b>Summa</b>	<b>283 148</b>	<b>212 970</b>

<b>Not 7, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	36 954	37 182
Styrelsearvoden	117 701	118 298
<b>Summa</b>	<b>154 655</b>	<b>155 480</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	891 177	1 158 432
Övriga räntekostnader	1 201	1 718
<b>Summa</b>	<b>892 378</b>	<b>1 160 150</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	455 116 916	455 020 000
Årets inköp	0	96 916
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>455 116 916</u>	<u>455 116 916</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 992 053	-11 313 647
Årets avskrivning	-2 686 488	-2 678 406
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-16 678 541</u>	<u>-13 992 053</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>438 438 375</u></u>	<u><u>441 124 863</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	132 515 076	132 515 076
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	174 400 000	174 400 000
Taxeringsvärde mark	97 145 000	97 145 000
<b>Summa</b>	<b>271 545 000</b>	<b>271 545 000</b>
<b>Not 10, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 499 796	1 499 796
Inköp	69 717	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>1 569 513</u>	<u>1 499 796</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-287 490	-159 316
Avskrivningar	-129 891	-128 174
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-417 381</u>	<u>-287 490</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>1 152 132</u></u>	<u><u>1 212 306</u></u>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skattekonto	68 670	69 325
Övriga fordringar	7 200	0
<b>Summa</b>	<b>75 870</b>	<b>69 325</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	76 290	5 225
Förvaltning	27 025	26 470
Kabel-TV och bredband	75 342	0
Varmvatten	64 764	70 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 312	89 831
<b>Summa</b>	<b>276 733</b>	<b>192 377</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	2023-09-28	0,61 %	13 456 640	
SEB	2022-09-28	0,54 %	18 735 840	
SEB	2022-04-28	0,86 %	18 735 840	
SEB	2022-04-28	2,04 %	18 735 840	
Stadshypotek AB	2023-04-30	0,33 %	17 333 440	
<b>Summa</b>			<b>86 997 600</b>	<b>90 352 000</b>

*Varav kortfristig del* 56 988 320 20 687 840

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.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden och sociala avgifter	114 650	115 400
El	95 965	47 547
Förutbetalda avgifter/hyror	590 890	606 555
Revision	17 000	16 000
Uppvärmning	101 640	67 102
Utgiftsräntor	13 828	6 090
Vatten	32 223	30 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 159	71 389
<b>Summa</b>	<b>1 007 355</b>	<b>960 143</b>