



Årsredovisning 2021



Brf Bildhuggaren 25-29

Org nr 769609-7489

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bildhuggaren 25-29, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-12-23.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-08-18.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Marareal för tomten uppgår till 2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter. Fastigheten byggdes 1945. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Lägenhetsfördelning

9 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2021 har uppgått till 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 800 000 kr och markvärdet är 21 000 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Gustafsson Franklin Holm Martin Sandström Robin Svensson
-----------	--

Suppleant	Klara Mramor
-----------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Valberedning

Jill Schnellenberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av fönster
- Lagar putsskador på fasaden
- Byte av elskåp
- Dränkpump i källaren
- Lagning av balkong
- Byte av elskåp
- Målat fönsterna i trapphusen och i källaren
- Lagat molok

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (41) medlemmar. Under året har 3 överlåtelse genomförts. Under året har 3 medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 294	1 286	1 287	1 289
Resultat efter finansiella poster	-1 265	-165	137	44
Soliditet (%)	67	69	69	66
Fastighetslån kr/kvm	5 475	5 475	5 496	5 563
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,51	0,74	0,95	0,71
Årsavgifter kr/kvm	688	688	688	682

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån under året.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 884 250	4 503 550	779 400	-4 581 861	-164 758	20 420 581
Disposition av föregående års resultat:			-55 848	-108 910	164 758	0
Årets resultat					-1 265 406	-1 265 406
Belopp vid årets utgång	19 884 250	4 503 550	723 552	-4 690 771	-1 265 406	19 155 175

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 690 771
årets förlust	-1 265 406
	-5 956 177

behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	113 400
av underhållsfonden ianspråkats	-723 552
i ny räkning överföres	-5 346 025
	-5 956 177

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 293 787	1 286 311
Övriga rörelseintäkter		10 237	29 495
Summa rörelseintäkter		1 304 024	1 315 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 054 428	-939 672
Övriga externa kostnader	4	-124 270	-133 360
Personalkostnader	5	-95 805	-91 994
Avskrivningar		-248 510	-248 510
Summa rörelsekostnader		-2 523 013	-1 413 536
Rörelseresultat		-1 218 989	-97 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 486	-67 028
Summa finansiella poster		-46 417	-67 028
Resultat efter finansiella poster		-1 265 406	-164 758
Årets resultat		-1 265 406	-164 758

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 223 601	27 456 271
Inventarier, verktyg och installationer	7	31 680	47 520
Summa materiella anläggningstillgångar		27 255 281	27 503 791
Summa anläggningstillgångar		27 255 281	27 503 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 000
Övriga fordringar		22 432	69 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 069	37 913
Summa kortfristiga fordringar		63 501	108 146
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 164 447	2 063 814
Summa kassa och bank		1 164 447	2 063 814
Summa omsättningstillgångar		1 227 948	2 171 960
SUMMA TILLGÅNGAR		28 483 229	29 675 751

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 449 250	19 449 250
Upplåtelseavgifter		4 938 550	4 938 550
Fond för yttre underhåll		723 552	779 400
Summa bundet eget kapital		25 111 352	25 167 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 690 771	-4 581 861
Årets resultat		-1 265 406	-164 758
Summa fritt eget kapital		-5 956 177	-4 746 619
Summa eget kapital		19 155 175	20 420 581
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 045 000	9 045 000
Leverantörsskulder		59 319	40 201
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	218 735	164 969
Summa kortfristiga skulder		9 328 054	9 255 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 483 229	29 675 751

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 265 406	-164 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		248 510	248 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 016 896	83 752
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	41 700
Förändring av kortfristiga fordringar		44 645	-3 396
Förändring av leverantörsskulder		19 118	-26 683
Förändring av kortfristiga skulder		53 766	-22 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-899 367	73 225
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		0	-34 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-34 000
Årets kassaflöde		-899 367	39 225
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 063 814	2 024 589
Likvida medel vid årets slut		1 164 447	2 063 814

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 136 520	1 136 520
Hyror bostäder	91 800	84 991
P-plats och garage	48 967	49 200
Hysesintäkt, övrig	16 500	15 600
	1 293 787	1 286 311

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	35 754	36 036
Trädgårdsskötsel	5 358	6 851
Kostnader i samband med städdagar	4 402	0
Städkostnader	35 899	31 078
Serviceavtal	2 790	2 790
Reparationer	118 940	152 053
Planerat underhåll	1 279 889	169 248
Fastighetsel	39 752	28 854
Uppvärmning	298 373	253 101
Vatten och avlopp	59 599	57 052
Avfallshantering	24 607	25 552
Försäkringskostnader	30 611	28 346
Bredband och Kabel- TV	88 159	74 693
Förbrukningsinventarier	0	62 396
Förbrukningsmaterial	30 295	11 621
	2 054 428	939 671

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	46 688	45 728
Revisionsarvode	25 750	25 125
Ekonomisk förvaltning	40 428	41 051
Bankkostnader	3 543	3 570
Underhållsplan	0	8 750
Övriga poster	7 861	9 136
	124 270	133 360

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	72 900	70 000
Sociala avgifter	22 905	21 994
	95 805	91 994

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735
Ingående avskrivningar	-4 056 464	-3 823 794
Årets avskrivningar	-232 670	-232 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 289 134	-4 056 464
Utgående redovisat värde	27 223 601	27 456 271

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 400	158 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 400	158 400
Ingående avskrivningar	-110 880	-95 040
Årets avskrivningar	-15 840	-15 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 720	-110 880
Utgående redovisat värde	31 680	47 520

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	24 307	22 509
Kabel-tv	8 402	8 177
Datakommunikation	7 360	7 226
	40 069	37 912

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,450	2022-03-18	5 553 000	5 553 000
Nordea	0,420	2022-02-18	3 492 000	3 492 000
			9 045 000	9 045 000
Kortfristig del av långfristig skuld			9 045 000	136 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 9 045 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	3 459	3 296
Revision	21 000	20 000
Fastighetsel	6 934	2 694
Fjärrvärme	45 386	32 543
Avfallskostnader	7 065	5 675
Vatten- och avlopp	9 956	9 286
Styrelsearvoden och sociala avgifter	30 095	0
Förutbetalda avgifter och hyror	94 840	91 475
	218 735	164 969

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
	12 900 000	12 900 000

Johanneshov

Magnus Gustafsson

Franklin Holm

Martin Sandström

Robin Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor