

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Väktaren i Värnamo**

769625-3082

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Vaktaren i Värnamo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-10-08. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 27 december 2012. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vaktaren 8 & 19 i Värnamo.

### Fastigheten

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2014-15. Byggnaderna inrymmer 12 bostadslägenheter (853,6 kvm).

Separat förråds byggnad samt 12 st parkeringsplatser och besöksparkering.

### Styrelse

För 2021 har föreningen följande styrelseledamöter:

Jan Boglert  
Agnes Johansson  
Dag Hegfalk  
Tommy Lindqvist  
Joakim Klasson

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

### Föreningens lån

Föreningens belåning är 12 432 kr/kvm (12 667 kr/kvm 2020).

### Investeringar

Under 2019 har föreningen installerat solpaneler för elproduktion. Anläggningen kostade 600 000 kr och föreningen fick energibidrag med 120 000 kr.

Ett rörligt lån togs på 400 000 kr för finansiering.

300 000 kr amorterades under 2020 och 2021, resterande 100 000 kr kommer att amorteras de närmaste åren.

Arbete påbörjat för att möjliggöra elbilsladdning vid 12 garageplatser.

### Medlemmar

Föreningen har 18 medlemmar den 31 december 2021.

### Förvaltning m.m

Föreningen har följande leverantörer:

- FB Revision för ekonomisk förvaltning
- Värnamo Energi för bredband nät
- Värnamo Kommun för vatten & avlopp och sophämtning
- LBC Värnamo för snöröjning
- Värnamo Energi för fjärrvärme, elnät och elhandel

- Länsförsäkringar i Jönköping för fastighetsförsäkring
- Infometric AB för mätinsamling av driftkostnader

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	509	622	565	565
Resultat efter finansiella poster	14	163	164	83
Soliditet (%)	55,6	55,2	54,3	54,6

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	12 903 200	182 000	361 869	162 563	<b>13 609 632</b>
Disposition av föregående års resultat:		39 000	123 563	-162 563	<b>0</b>
Årets resultat				13 512	<b>13 512</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 903 200</b>	<b>221 000</b>	<b>485 432</b>	<b>13 512</b>	<b>13 623 144</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	485 432
årets vinst	13 512
	<b>498 944</b>

disponeras så att till underhållsfond överföres	39 000
i ny räkning överföres	459 944
	<b>498 944</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	508 626	621 654
Övriga rörelseintäkter		1 264	1 243
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>509 890</b>	<b>622 897</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-155 057	-124 649
Övriga rörelsekostnader	3	-41 509	-23 374
Styrelsekostnader		-320	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-127 331	-127 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-324 217</b>	<b>-275 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>185 673</b>	<b>347 543</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-172 161	-184 980
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 512</b>	<b>162 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 512</b>	<b>162 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>13 512</b>	<b>162 563</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 020 890	24 148 221
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		137 530	141 411
Övriga fordringar		506	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 801	6 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 837</b>	<b>148 211</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		325 611	357 881
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>470 448</b>	<b>506 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 491 338</b>	<b>24 654 313</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 903 200	12 903 200
Reservfond		221 000	182 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 124 200</b>	<b>13 085 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		485 432	361 869
Årets resultat		13 512	162 563
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>498 944</b>	<b>524 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 623 144</b>	<b>13 609 632</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 612 359	10 812 359
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		10 259	10 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	245 576	222 063
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>255 835</b>	<b>232 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 491 338</b>	<b>24 654 313</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		13 512	162 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		127 331	127 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>140 843</b>	<b>289 894</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 881	-4 518
Förändring av kortfristiga fordringar		-507	-426
Förändring av kortfristiga skulder		23 513	7 182
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>167 730</b>	<b>292 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-200 000	-300 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-32 270</b>	<b>-7 868</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		357 881	365 749
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>325 611</b>	<b>357 881</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Byggnader	0,5 %
Markanläggningar	5 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Månadsavgifter	508 626	621 654
	<b>508 626</b>	<b>621 654</b>

#### Not 2 Driftkostnader

	2021	2020
Vatten/avlopp	47 190	44 653
Renhållning	25 168	15 243
El	61 396	39 365
Fjärrvärme	51 361	51 335
Bredband	20 088	20 652
telia	902	900
Trädgård/snöröjning	24 955	12 761
Fastighetsförsäkring	13 905	12 992
Mätkostnad drift	6 177	5 939
Övriga fastighetskostnader	19 700	30 064
Inbetalda driftkostnader	-34 914	-109 255
Inbetald värmekostnad	-37 735	0
Inbetald elkostnad	-43 136	0
	<b>155 057</b>	<b>124 649</b>



### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	12 607	0
Förbrukningsmaterial	437	3 787
Redovisningstjänster	16 500	16 500
Bankkostnader	1 504	1 622
Årsmöte/ möteskostnader	9 012	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	995
Kontorsmateriel	1 449	150
	<b>41 509</b>	<b>23 054</b>

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar på byggnader	90 489	90 489
Avskrivningar på markanläggningar	36 842	36 842
	<b>127 331</b>	<b>127 331</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetslån	172 161	184 980
	<b>172 161</b>	<b>184 980</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 734 590	24 734 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 734 590</b>	<b>24 734 590</b>
Ingående avskrivningar	-586 369	-459 038
Årets avskrivningar	-127 331	-127 331
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-713 700</b>	<b>-586 369</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 020 890</b>	<b>24 148 221</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	2 263	2 169
Ekonomisk förvaltning	4 538	4 125
	<b>6 801</b>	<b>6 294</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	1,80	2022-03-01	3 224 000	3 324 000
Handelsbanken	1,7	2024-01-30	3 599 000	3 599 000
Handelsbanken	1,55	2022-03-03	100 000	200 000
Handelsbanken	1,31	2025-03-30	3 689 359	3 689 359
			<b>10 612 359</b>	<b>10 812 359</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	103 203

**Not 9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	169 542	169 542
Förutbetalda driftkostnader	26 318	17 429
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	49 716	35 092
	<b>245 576</b>	<b>222 063</b>

**Not 10 Ställda säkerheter K2**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 197 000	11 197 000
	<b>11 197 000</b>	<b>11 197 000</b>

Värnamo



Dag Hegfalk  
Ordförande



Tommy Lindqvist



Agnes Johansson

Jan Boglert



Joakim Klasson



Min revisionsberättelse har lämnats

David Svenningsson  
Revisor

