

Årsredovisning
för
Brf Studio Apt.46
769619-1613

Perioden

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Studio Apt.46 avger följande periodbokslut för perioden 2021.

Förvaltningsberättelse

I årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2012. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2018-06-01. Föreningsstämman antog nya stadgar 2017-05-23 efter att tidigare stadgar reviderats efter regeländringar.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har fram till och med ordinarie föreningsstämma 2021-06-03 haft följande sammansättning:

Riitta Wikström	Styrelseledamot
Caroline Lindh	Styrelseledamot
Jens Lindgren	Styrelseledamot
Karin Åberg	Suppleant
Petra Somnell	Suppleant
Panos Matiakis	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-03 följande sammansättning.

Jens Lindgren	Styrelseledamot
Caroline Lindh	Styrelseledamot
Karin Åberg	Styrelseledamot
Dennis Ericson	Styrelseledamot
Gustav Tellenmark	Styrelseledamot
Frida Ahlvarsson	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är Johan Andersson hos Grant Thornton.

Valberedning är Alexandra Bäckström och Riitta Wikström.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode om ett prisbasbelopp (47 600 kr) att fördela mellan sig.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund samt föreningens styrelse.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under perioden haft 22 protokollförda sammanträden, samt löpande kontakter i förekommande ärenden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Sjöråen 24. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningsplan samt källare i två våningar. Fastigheten rymmer 63 bostadslägenheter, 3 lokaler, samt ett parkeringsgarage med 12 bilplatser. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 4 oktober 2012 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret upprättades ett delårsbokslut med anledning av att föreningens största lokalhyresgäst drabbades hårt av pandemin och låg efter med hyresinbetalningar från november 2020. Företaget försattes till slut i konkurs i mars 2021. För att möta upp denna kundförlust och hyresintäktsbortfall höjdes bostädernas årsavgifter med 100 % från och med juni 2021.

I juni 2021 tecknade föreningen avtal med hyresgäst till den tomma lokalen på Döbelnsgatan, och i oktober 2021 tecknades sedan avtal med ny hyresgäst till den stora lokalen på Rådmansgatan. Föreningen har idag inga outhyrda lokaler. Utöver detta har vi också full uthyrningsgrad i garaget.

Föreningen har haft en tvist med en garagehyresgäst rörande uppsägning av parkeringsplatser sedan 2019. Under året har styrelsen beslutat att skriva av denna fordran som en förlust och inte längre kräva den före detta hyresgästen på beloppet. Att driva tvisten vidare bedöms kosta mer än det belopp man kan återfå.

Föreningens lån förföll vid årsskiftet och räntan och löptiderna har omförhandlats, och den löpande amorteringen har höjts. Under 2021 ansökte styrelsen om amorteringsfritt på grund av följderna efter pandemin så ingen amortering skedde under hela verksamhetsåret.

Avgifterna har åter kunnat sänkas stegvis. Avgifterna sänktes med 10 % från 2022-01-01 och styrelsen har beslutat om ytterligare en sänkning på 30 % från den 2022-07-01. Likviditeten är åter i balans.

Föreningen har från 2022-01-01 bytt förvaltare från Alin & Hedenlund till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

På grund av en snabbare inflationstakt än vad som prognosticerades under Q4 2021 och oroligheter i omvärlden har gjort att styrelsen, under april 2022, beslutat att binda även den ränterörliga lånedelen. Föreningens samtliga lån har nu bunden ränta.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 100% från och med 2021-06-01 - 2021-12-31. Från 2022-01-01 sänks de med 10% och 2022-07-01 sänks de med ytterligare 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid periodens början var 88 st.

Utträdande medlemmar under perioden var 10 st.

Tillträdande medlemmar under perioden var 10 st.

Antalet medlemmar vid periodens slut var 88 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 216	4 054	4 163	4 151	3 894
Resultat efter finansiella poster	-1 737	-1 187	-1 094	-681	-958
Balansomslutning	210 583	210 040	212 260	213 791	215 195
Soliditet (%)	64	65	65	65	65
Årsavgift per kvm (kr)	919	747	747	740	733

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	127 370 000	25 460 460	854 345	0	-16 958 856
Reservering till fond för yttre underhåll			73 900		-73 900
Årets resultat					-1 736 679
Belopp vid årets utgång	127 370 000	25 460 460	928 245	0	-18 769 435

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-16 958 856
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900
Periodens förlust	-1 736 679
	-18 769 435
behandlas så att i ny räkning överföres	-18 769 435

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter & Hyresintäkter	2	4 216 132	4 054 413
Övriga rörelseintäkter		14 957	3 185
		4 231 089	4 057 598
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 621 169	-1 735 066
Övriga fastighetskostnader		-679 221	-492 196
Personalkostnader		-62 556	-58 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 568 528	-1 568 528
Konstaterade kundförluster		-655 195	0
		-4 586 669	-3 853 863
Rörelseresultat		-355 580	203 735
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 381 116	-1 390 604
		-1 381 099	-1 390 604
Resultat efter finansiella poster		-1 736 679	-1 186 869
Resultat före skatt		-1 736 679	-1 186 869
Periodens resultat		-1 736 679	-1 186 869

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

207 334 666

208 903 194

207 334 666

208 903 194

Summa anläggningstillgångar

207 334 666

208 903 194

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5

3 042

409 324

Övriga fordringar

8

249

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

310 258

181 382

313 308

590 955

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 934 998

546 121

3 248 306

1 137 076

SUMMA TILLGÅNGAR

210 582 972

210 040 270

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 370 000	127 370 000
Upplåtelseavgifter		25 460 460	25 460 460
Fond för yttre underhåll		928 245	854 345
		153 758 705	153 684 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 771 987	-14 604 380
Föregående års resultat		-1 260 769	-1 167 606
Periodens resultat		-1 736 679	-1 186 869
		-18 769 435	-16 958 855
Summa eget kapital		134 989 270	136 725 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	72 895 000	72 187 500
Summa långfristiga skulder		72 895 000	72 187 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 055 000	0
Leverantörsskulder		90 721	180 464
Aktuella skatteskulder		448 000	450 945
Övriga skulder		321 092	122 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		783 889	373 235
Summa kortfristiga skulder		2 698 702	1 126 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 582 972	210 040 270

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Periodsbokslutet är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	<u>Antal år</u>
Stomme	200
Fasad	80
Värme & sanitet	80
Elanläggning	80
Fönster	55
Bilhiss	50
Personhissar	30
Lås och inpassering	20
Sprinkler	60
Fjärrvärmecentral	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgift	2 625 358	1 600 553
Hysesintäkter, lokaler	1 068 010	1 871 948
Uthyrning av garage	287 213	274 947
Övrigt	235 551	286 723
Ersättning lokalhyra Boverket	0	20 242
	4 216 132	4 054 413

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Underhållskostnader	582 730	786 946
El, vatten och värme	789 899	722 699
Övriga driftkostnader	248 540	225 421
	1 621 169	1 735 066

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 347 357	224 347 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 347 357	224 347 357
Ingående avskrivningar	-15 444 163	-13 875 635
Periodens avskrivningar	-1 568 528	-1 568 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 012 691	-15 444 163
Utgående redovisat värde	207 334 666	208 903 194

Not 5 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallet äldre än en månad	3 042	169 175
Förfallet med mindre än en månad	0	240 149
	3 042	409 324

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Ålandsbanken 2311 51 642 87	1,40	3 månader	22 185 000	0
Ålandsbanken 2311 51 642 60	1,55	2023-12-29	29 580 000	0
Ålandsbanken 2311 51 642 95	1,64	2024-12-30	21 130 000	0
Nästa års amortering			1 055 000	0
Ålandsbanken 2311 51 074 61			0	72 187 500
			73 950 000	72 187 500

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000
	102 000 000	102 000 000

Caroline Lindh
Styrelseledamot

Jens Lindgren
Styrelseledamot

Karin Åberg
Styrelseledamot

Dennis Ericson
Styrelseledamot

Gustav Tellenmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson
Auktoriserad revisor