

# Årsredovisning 2021

BRF FILAREN 12

769635-1167



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FILAREN 12

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# 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

Föreningen registrerades 2017-08-14. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08.14.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filaren 12 på adressen Spränggatan 23 i Luleå. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 651 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Evelina Brännvall	Ordförande
Charlotte Malmgren	Ledamot
Lina Åström	Ledamot
Peter Backman	Suppleant

#### Valberedning

Sakarias Berg

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Kalle Frindberg    Revisor

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2020 Tre rader snörasskydd monterat  
2021 Byte hängränna  
2021 Justering dörrstängare  
2021 Handledare trapphus

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Nordströms Lastmaskiner AB angående snöröjning.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022=4 830 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	498 567	521 208	615 991	406 925
Resultat efter fin. poster	-173 341	74 621	108 165	232 609
Soliditet, %	54	54	54	53
Yttre fond	300 000	300 000	300 000	300 000
Taxeringsvärde	12 285 000	12 285 000	12 285 000	12 285 000
Bostadsyta, kvm	652	652	652	652
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	694	748	748
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 801	14 954	16 624	16 816
Genomsnittlig skuldränta, %	1,80	1,28	1,93	1,57
Belåningsgrad, %	42,61	42,83	47,40	47,70

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	11 997 574	-	-	11 997 574
Fond, yttre underhåll	300 000	-	-	300 000
Balanserat resultat	340 774	74 621	-	415 395
Årets resultat	74 621	-74 621	-173 341	-173 341
<b>Eget kapital</b>	<b>12 712 969</b>	<b>0</b>	<b>-173 341</b>	<b>12 539 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	415 395
Årets resultat	-173 341
Totalt	<hr/> <b><u>242 054</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	29 946
Balanseras i ny räkning	212 108
	<hr/> <hr/> <b><u>242 054</u></b>

Anledningen till underskottet beror främst på ett fel i 2019 års bokföring som upptäcktes och rättades under 2021. Ingen av bokningarna har någon påverkan på likviditeten utan berör endast resultatet för åren 2019 och 2021.

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 även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

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		498 567	521 202
Rörelseintäkter		2	6
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>498 568</b>	<b>521 208</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-221 997	-179 226
Övriga externa kostnader	7	-30 977	-7 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 960	-114 965
Övriga rörelsekostnader		-128 941	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-496 875</b>	<b>-301 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 693</b>	<b>219 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-175 034	-145 227
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 034</b>	<b>-145 227</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-173 341</b>	<b>74 621</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-173 341</b>	<b>74 621</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	22 648 185	22 763 145
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 648 185</b>	<b>22 763 145</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 648 185</b>	<b>22 763 145</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 143	128 941
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	2 686	2 640
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 829</b>	<b>131 581</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		656 016	585 667
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 016</b>	<b>585 667</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>660 845</b>	<b>717 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 309 030</b>	<b>23 480 393</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		11 997 574	11 997 574
Fond för yttre underhåll		300 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 297 574</b>	<b>12 297 574</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		415 395	340 774
Årets resultat		-173 341	74 621
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>242 054</b>	<b>415 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 539 628</b>	<b>12 712 969</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 650 000	9 750 000
Övriga långfristiga skulder		1 013 879	1 013 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 663 879</b>	<b>10 763 879</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 454	0
Övriga kortfristiga skulder		0	3 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	79 069	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>105 523</b>	<b>3 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 309 030</b>	<b>23 480 393</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>585 667</b>	<b>565 190</b>
Resultat efter finansiella poster	-173 341	74 621
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	114 960	114 965
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-58 381</b>	<b>189 586</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 752	-2 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 978	-91 469
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>170 349</b>	<b>95 477</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	-75 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-75 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>70 349</b>	<b>20 477</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>656 016</b>	<b>585 667</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Filaren 12 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 0,5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### 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>
Hysesintäkter, bostäder	74 400	0
Hysesintäkter, lokaler	800	0
Hysesintäkter, p-platser	5 010	3 000
Årsavgifter, bostäder	416 902	0
Övriga intäkter	1 457	6
Övriga årsavgifter	0	518 202
<b>Summa</b>	<b>498 568</b>	<b>521 208</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	18 331	9 500
<b>Summa</b>	<b>18 331</b>	<b>9 500</b>

<b>Not 4, Reparationer och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparationer	47 695	22 681
<b>Summa</b>	<b>47 695</b>	<b>22 681</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	7 162	0
Sophämtning	3 592	0
Uppvärmning	78 572	67 821
Vatten	50 555	66 044
<b>Summa</b>	<b>139 881</b>	<b>133 865</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	16 090	13 180
<b>Summa</b>	<b>16 090</b>	<b>13 180</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bankkostnader	1 811	1 505
Ekonomisk förvaltning	15 188	0
Förbrukningsmaterial	3 435	664
Konsultkostnader	5 000	5 000
Övriga förvaltningskostnader	5 543	0
<b>Summa</b>	<b>30 977</b>	<b>7 169</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 034	145 227
<b>Summa</b>	<b>175 034</b>	<b>145 227</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22 993 075	22 993 075
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>22 993 075</u>	<u>22 993 075</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-229 930	-114 965
Årets avskrivning	- 114 960	-114965
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-344 890</u>	<u>-229 930</u>

<b>Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	2 686	2 640
<b>Summa</b>	<b>2 686</b>	<b>2 640</b>

#### **Not 11, Skulder till kreditinstitut**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-04-30	1,43 %	9 650 000	9 750 000
<b>Summa</b>			<b>9 650 000</b>	<b>9 750 000</b>

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 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	1 944	0
Förutbetalda avgifter/hyror	45 519	0
Uppvärmning	8 607	0
Utgiftsräntor	22 999	0
<b>Summa</b>	<b>79 069</b>	<b>0</b>

<b>Not 13, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	13 750 000	13 750 000
<b>Summa</b>	<b>13 750 000</b>	<b>13 750 000</b>

Luleå \_\_\_\_\_, 2022 - 03 - 21

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Evelina Brännvall  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Charlotte Malmgren  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Lina Åström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kalle Frindberg  
Revisor

# Verification appendix



*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.*

**ID:** 6239e04a78ba1626ddc324cf

**Finalized at:** 2022-03-22 15:55

**Title:** Brf Filaren 12, 769635-1167 - undertecknad årsredovisning 2021.pdf

**Digest:** e9bc0aa263fd1d23f7f8cc76f36cc009b7aedd157e0b8a65dbb1a8c3382578c3

**Initiated by:** filaren12@gmail.com (*filaren12@gmail.com*) via Brf Filaren 12 769635-1167

**Signees:**

- Evelina Brännvall (*pyypt@hotmail.com*) signed at 2022-03-22 15:53 with Swedish BankID (19740722-xxxx)
- Karl Johan Frindberg (*kalle.frindberg@ozoneair.com*) signed at 2022-03-22 15:53 with Swedish BankID (19710527-xxxx)
- LINA ÅSTRÖM (*linaastroem@hotmail.com*) signed at 2022-03-22 15:55 with Swedish BankID (19920122-xxxx)
- CHARLOTTE MALMGREN (*malmgren916@gmail.com*) signed at 2022-03-22 15:55 with Swedish BankID (19800827-xxxx)



## Revisionsberättelse för BRF Filaren 12

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i BRF Filaren 12 Org.nr 769635-1167 för räkenskapsåret 1 januari 2021 tom 31 december 2021. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen baserad på de regler som följer av vår revision. När revision är gjord gör vi det grundat på god revisions sed. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter. Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket är gjort på ett noggrant sätt.

### Not 1.

En felbokning har rättats från 2019 eftersom denna varit dubbelbokad som intäkt, totalt rörde felbokningen 129.464 kr och vid en genomgång hittades dubbla intäkter på 128 941 kr, därutöver 623 kr bokförs under extraordinarie kostnader enligt förslag från Simpleko. Detta har också godkänts av styrelsen, bokningen förändrad inte likviditet eftersom de bokats på Obs-konto.

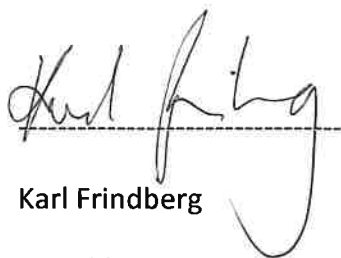
Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Revisorn tillstyrker nedan att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

Luleå

2022-03-22



Karl Frindberg

Utsedd revisor