

# Årsredovisning 2021

BRF TRYGGVE

717600-2355



 nabo

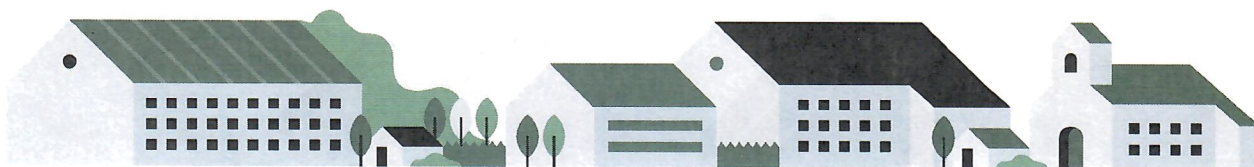
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRYGGVE

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).



## 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 kommit 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 1934-11-26.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 56:5. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1984 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karola Winkel	Ordförande
Bengt Ove Persson	Ekonomiansvarig
Thörn Monica	Sekreterare
Jonas Zettergren	Ledamot
Tarja Lantz	Suppleant

### REVISORER

Thomas Harne    Revisor

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 20210330. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.



## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

2014 Fönsterrenovering

## **PLANERADE UNDERHÅLL**

2021 Utbyte av tak och underlag

2021 Fasad & balkonger

2021 Dagvattenledningar

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning Nabo

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Styrelsen har fortsatt under året med förberedelser inför renoveringen av fasad och balkonger samt utbyte av tak och underlag i samarbete med byggkonsultföretaget Projektengagemang AB. Det förordade SEHED som leverantör, ett stort och stabilt byggföretag med hög omsättning och expertis. Offerter från två andra leverantörer (Totalhus och HZ Bygg) har tagits in, varav SEHED hade bäst kompetens och priserbjudande.

Styrelsen spenderade mycket tid med detaljplaneringen. Tyvärr visade det sig under året att samarbetet med projektledaren från Projektengagemang AB inte fungerade. En detaljerad offert och bygglovsansökan togs inte fram, fastän det efterfrågades av styrelsen. Konsulten lämnade sitt uppdrag och företaget innan sommaren.

Efter sommaren startades projektet på nytt med en ny projektledare från Projektengagemang AB. Föreningen fick en finansiell kompensation, fast dock inte som önskat. Alternativet hade varit att byta konsultföretag, vilket hade medfört en ytterligare fördröjning och mer kostnader.

Ett önskemål för renoveringen har varit att göra balkongerna djupare. En första bygglovsansökan nekades eftersom balkongerna ansågs vara för breda. För att argumentera för djupare balkonger togs en antikvarisk sakkunnig in som gjorde en förundersökning som komplement till ny bygglovsansökan. Också den ansökan nekades, vilket betyder att vi kommer att renovera balkongerna, men de behåller nuvarande storlek.

Eftersom offerten för den totala renoveringen är beroende på balkongrenoveringens omfattning kunde det inte presenteras en offert till föreningen under 2021.

Andra händelser:

Den 23 augusti hade vi ett inbrottsförsök i källardörren via D-uppgången. Polisanmälan är gjord. Källardörren har reparerats.

Mangeln reparerades.

Det finns klagomål på väldigt stark röklukt (cigaretter) och smutslukt i uppgång C. Boende i trappuppgången har framfört att det är besvärande och ofräscht.

För att utreda andrahandsuthyrning har en jurist anlåtts för rådgivning.

PEO anlätades för att rensa i trädgården under sommaren, eftersom trädgårdsdagen inställdes pga Corona situationen.

## EKONOMI

Det har inte beslutats om några höjningar av månadsavgifterna än. Budgeten för renoveringen flyttas fram till 2022.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar har skett under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 141 624	1 114 355	1 067 489	1 017 464
Resultat efter fin. poster	-23 366	-186 914	26 898	28 150
Soliditet, %	8	9	13	12
Yttre fond	426 547	406 547	386 547	366 547
Taxeringsvärde	33 639 000	33 639 000	33 639 000	26 227 000
Bostadsyta, kvm	1 984	1 984	1 984	1 984
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	556	554	530	505
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 641	1 657	1 684	1 700
Genomsnittlig skuldränta, %	2,08	1,76	1,76	1,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	115 075	-	-	115 075
Upplåtelseavgifter	8 610	-	-	8 610
Fond, yttre underhåll	406 547	-	20 000	426 547
Balanserat resultat	7 289	-186 914	-20 000	-199 625
Årets resultat	-186 914	186 914	-23 366	-23 366
<b>Eget kapital</b>	<b>350 607</b>	<b>0</b>	<b>-23 366</b>	<b>327 241</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-199 625
Årets resultat	-23 366
<b>Totalt</b>	<b>-222 991</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	20 000
Balanseras i ny räkning	-242 991
	<b>-222 991</b>

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		1 141 624	1 114 355
Rörelseintäkter		7	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 141 631</b>	<b>1 114 355</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-720 107	-756 377
Övriga externa kostnader	8	-196 502	-297 754
Personalkostnader	9	-34 692	-43 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 708	-144 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 096 009</b>	<b>-1 242 781</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>45 622</b>	<b>-128 426</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 988	-58 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 988</b>	<b>-58 488</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 366</b>	<b>-186 914</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 366</b>	<b>-186 914</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	2 203 541	2 321 117
Markanläggningar	12	86 902	99 310
Maskiner och inventarier	13	73 628	88 352
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 364 070</b>	<b>2 508 778</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 364 070</b>	<b>2 508 778</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 895	0
Övriga fordringar	14	365	389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 812	72 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>88 072</b>	<b>72 662</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 460 187	1 411 186
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 460 187</b>	<b>1 411 186</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 548 259</b>	<b>1 483 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 912 329</b>	<b>3 992 626</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		123 685	123 685
Fond för yttre underhåll		426 547	406 547
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>550 232</b>	<b>530 232</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-199 625	7 289
Årets resultat		-23 366	-186 914
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-222 991</b>	<b>-179 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>327 241</b>	<b>350 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 214 292	3 245 981
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 214 292</b>	<b>3 245 981</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		42 252	42 252
Leverantörsskulder		91 297	135 306
Skatteskulder		2 341	1 381
Övriga kortfristiga skulder		0	-990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	234 906	218 089
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>370 797</b>	<b>396 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 912 329</b>	<b>3 992 626</b>



# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 411 186</b>	<b>1 481 734</b>
Resultat efter finansiella poster	-23 366	-186 914
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	144 708	144 708
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>121 342</b>	<b>-42 206</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 410	8 224
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 242	16 248
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>80 690</b>	<b>-17 733</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	-31 689	-52 815
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-31 689</b>	<b>-52 815</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>49 001</b>	<b>-70 548</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 460 187</b>	<b>1 411 186</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tryggve 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:

Fastighetsförbättringar	2,5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

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.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	1 800	1 800
Årsavgifter, bostäder	1 103 988	1 098 155
Övriga intäkter	35 843	14 400
<b>Summa</b>	<b>1 141 631</b>	<b>1 114 355</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Fastighetsskötsel	21 601	44 367
Snöskottning	0	1 063
Städning	40 956	39 756
Trädgårdsarbete	6 004	10 197
Övrigt	7 354	8 492
<b>Summa</b>	<b>75 915</b>	<b>103 875</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	52 297	94 564
<b>Summa</b>	<b>52 297</b>	<b>94 564</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	30 753	33 674
Sophämtning	32 944	25 686
Uppvärmning	327 812	305 843
Vatten	83 205	79 094
<b>Summa</b>	<b>474 714</b>	<b>444 297</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	41 533	39 326
Fastighetsskatt	47 078	46 118
Kabel-TV	28 570	28 197
<b>Summa</b>	<b>117 181</b>	<b>113 641</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	1 053	0
Kameral förvaltning	49 688	47 752
Konsultkostnader	129 416	226 158
Övriga förvaltningskostnader	16 346	23 844
<b>Summa</b>	<b>196 502</b>	<b>297 754</b>



NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	1 000	1 000
Sociala avgifter	7 892	10 342
Styrelsearvoden	25 800	32 600
<b>Summa</b>	<b>34 692</b>	<b>43 942</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 152	58 488
Övriga räntekostnader	836	0
<b>Summa</b>	<b>68 988</b>	<b>58 488</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	5 229 127	5 229 127
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>5 229 127</b>	<b>5 229 127</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 908 010	-2 790 434
Årets avskrivning	-117 576	-117 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 025 586</b>	<b>-2 908 010</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 203 541</b>	<b>2 321 117</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>205 200</i>	<i>205 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 439 000	16 439 000
Taxeringsvärde mark	17 200 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>33 639 000</b>	<b>33 639 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	248 254	248 254
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>248 254</b>	<b>248 254</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-148 944	-136 536
Årets avskrivning	-12 408	-12 408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-161 352</b>	<b>-148 944</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>86 902</b>	<b>99 310</b>
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	356 676	356 676
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>356 676</b>	<b>356 676</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-268 323	-253 599
Avskrivningar	-14 724	-14 724
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-283 047</b>	<b>-268 323</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>73 628</b>	<b>88 352</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	365	389
<b>Summa</b>	<b>365</b>	<b>389</b>
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	43 918	41 533
Förvaltning	12 682	12 422
Kabel-TV	7 352	7 142
Vatten	7 630	7 199
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 230	3 977
<b>Summa</b>	<b>78 812</b>	<b>72 273</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2023-07-28	1,76 %	3 256 544	3 288 233
<b>Summa</b>			<b>3 256 544</b>	<b>3 288 233</b>

*Varav kortfristig del*

42 252

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	1 000	1 000
El	2 938	2 411
Fastighetsskötsel	1 800	1 750
Förutbetalda avgifter/hyror	127 643	124 071
Sociala avgifter	10 683	10 997
Städning	3 414	3 314
Uppvärmning	52 956	40 069
Utgiftsräntor	471	476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 001	34 001
<b>Summa</b>	<b>234 906</b>	<b>218 089</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000
<b>Summa</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>



## Underskrifter

Uppsala, 29 - 3 - 2022  
Ort och datum



Bengt Ove Persson  
Ekonomiansvarig



Karola Winkel  
Ordförande



Monica Thörn  
Sekretärer

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 3 - 9



Thomas Harne  
Revisor