

Årsredovisning 2021

BRF BLÅBÄRSSKOGEN I VEGA

769632-5419



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BLÅBÄRSSKOGEN I VEGA

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	

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 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.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-06-28

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-18

Föreningens Ekonomiska Plan registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Haninge Kolartorp 1:364

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 4 500 kvm.

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Vid årsstämman valdes en ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen.

Daniel Rådén	Ordförande
--------------	------------

Erik Lennahl	Sekreterare
--------------	-------------

Roger Bergmark	Kassör
----------------	--------

Daniel Clasö	Ledamot
--------------	---------

Lisa Jung (t o m 2021-12-14)	Ledamot
------------------------------	---------

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsesammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2021.

REVISOR

Föreningens revisor är Grant Thornton Sweden AB, med Josef Hagsten som huvudansvarig revisor.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vid föreningsstämman i juni 2021 genomfördes den första omröstningen om nya stadgar för föreningen.

Under året har föreningens underhållsplan färdigställts. Underhållsplanen omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Planen sträcker sig över 50 år.

Styrelsen har under det sista kvartalet gjort en total genomlysning av föreningens ekonomi, utifrån ekonomisk plan, föreningens räntesituation och amorteringstakt, den nya underhållsplanen och faktiska driftskostnader. Utifrån genomlysningen bedömde styrelsen att avgiftsnivån var oförsvarligt hög och beslutade därför om en sänkt månadsavgift från och med 1 januari 2022. Föreningen har även omförhandlat ett av föreningens lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 71 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 371 680	2 292 075	611 220	-
Resultat efter fin. poster	-805 340	-579 711	-	-
Soliditet, %	74	74	66	12

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	158 035 000	-	-	158 035 000
Fond, yttre underhåll	108 028	-	180 000	288 028
Balanserat resultat	0	-579 711	-180 000	-759 711
Årets resultat	-579 711	579 711	-805 340	-805 340
Eget kapital	157 563 317	0	-805 340	156 757 976

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-759 711
Årets resultat	-805 340
Totalt	<u>-1 565 052</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	65 509
Balanseras i ny räkning	-1 630 561
	<u><u>-1 565 052</u></u>

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 371 680	2 292 075
Rörelseintäkter		-1	3 641
Summa rörelseintäkter		2 371 679	2 295 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-83 108	-61 366
Övriga externa kostnader	7	-107 252	-249 597
Personalkostnader	8	-62 552	-62 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 880 844	-1 410 633
Summa rörelsekostnader		-2 133 756	-1 783 756
RÖRELSERESULTAT		237 923	511 961
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 043 263	-1 091 672
Summa finansiella poster		-1 043 263	-1 091 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-805 340	-579 711
ÅRETS RESULTAT		-805 340	-579 711

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	210 818 523	212 699 367
Summa materiella anläggningstillgångar		210 818 523	212 699 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		210 818 523	212 699 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11 000
Övriga fordringar	11	5 532	350 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 033	31 711
Summa kortfristiga fordringar		45 565	392 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		488 996	845 605
Summa kassa och bank		488 996	845 605
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		534 561	1 238 556
SUMMA TILLGÅNGAR		211 353 084	213 937 923

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 035 000	158 035 000
Fond för yttre underhåll		288 028	108 028
Summa bundet eget kapital		158 323 028	158 143 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-759 711	0
Årets resultat		-805 340	-579 711
Summa fritt eget kapital		-1 565 052	-579 711
SUMMA EGET KAPITAL		156 757 976	157 563 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	47 621 000	47 914 000
Summa långfristiga skulder		47 621 000	47 914 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 790 000	7 868 000
Leverantörsskulder		6 090	11 547
Skatteskulder		0	345 000
Övriga kortfristiga skulder		132	29 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	177 886	206 875
Summa kortfristiga skulder		6 974 108	8 460 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 353 084	213 937 923

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåbärsskogen i Vega har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 1-5 %

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 föreningsstämma 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Intäktsreduktion	0	-65 880
Årsavgifter, bostäder	2 371 680	2 357 955
Övriga intäkter	-1	3 641
Summa	2 371 679	2 295 716

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Övrigt	1 244	0
Summa	1 244	0

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	12 263	0
Summa	12 263	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	797	1 724
Summa	797	1 724

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	62 056	60 092
Fastighetsskatt	0	-450
Övrigt	6 748	0
Summa	68 804	59 642

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	13 425	0
Juridiska kostnader	12 500	0
Kameral förvaltning	45 788	44 236
Revisionsarvoden	20 994	3 750
Övriga förvaltningskostnader	14 545	201 611
Summa	107 252	249 597

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	14 952	14 861
Styrelsearvoden	47 600	47 299
Summa	62 552	62 160

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 043 263	1 091 263
Övriga räntekostnader	0	409
Summa	1 043 263	1 091 672

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	214 110 000	163 269
Årets inköp	0	213 946 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 110 000	214 110 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 410 633	0
Årets avskrivning	-1 880 844	-1 410 633
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 291 477	-1 410 633
Utgående restvärde enligt plan	210 818 523	212 699 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>56 584 638</i>	<i>56 584 638</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 509 000	50 580 000
Taxeringsvärde mark	41 856 000	26 285 000
Summa	107 365 000	76 865 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	5 082	3 992
Skattekonto	450	345 450
Övriga fordringar	0	797
Summa	5 532	350 239
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	20 890	20 264
Förvaltning	11 903	11 447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 240	0
Summa	40 033	31 711

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek	2023-12-29	1,73 %	13 000 000	13 000 000
Nordea Hypotek	2024-12-30	1,96 %	16 500 000	16 500 000
Nordea Hypotek	2026-12-30	2,42 %	18 414 000	18 707 000
Nordea Hypotek	2021-12-30	0,60 %		7 575 000
Nordea	2022-12-30	0,40 %	6 497 000	
Summa			54 411 000	55 782 000

Varav kortfristig del

6 790 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	172 440	197 640
Utgiftsräntor	5 446	5 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
Summa	177 886	206 875

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	56 075 000	56 075 000
Summa	56 075 000	56 075 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I april 2022 tidigare lade Riksbanken de planerade räntehöjningarna och reporäntan höjdes till 0,25 procentenheter. Även de längre marknadsräntorna har ökat något. Detta påverkar på sikt föreningens räntekostnader och därmed avgiftsnivå. I nuläget bedömer dock styrelsen att avgiftsnivån ska lämnas oförändrad.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Daniel Clasö
Ledamot

Daniel Rådén
Ordförande

Erik Lennahl
Sekreterare

Roger Bergmark
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Grant Thornton Sweden AB
Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2022 17:27

SENT BY OWNER:

Susanne Lindoff · 14.06.2022 13:26

DOCUMENT ID:

HJluteeUKc

ENVELOPE ID:

SJdYgxUKc-HJluteeUKc

DOCUMENT NAME:

Brf Blåbärsskogen i Vega, 769632-5419 - Ej undertecknad årsredov isning 2021.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Per Erik Rådén	Signed	14.06.2022 13:45	eID	Swedish BankID (DOB: 27/09/1982)
	Authenticated	14.06.2022 13:45	Low	
2. ROGER BERGMARK	Signed	14.06.2022 14:21	eID	Swedish BankID (DOB: 09/11/1981)
	Authenticated	14.06.2022 14:21	Low	
3. ERIK LENNAHL	Signed	14.06.2022 14:37	eID	Swedish BankID (DOB: 03/11/1990)
	Authenticated	14.06.2022 14:36	Low	
4. DANIEL CLASÖ	Signed	14.06.2022 15:41	eID	Swedish BankID (DOB: 16/08/1984)
	Authenticated	14.06.2022 15:41	Low	
5. Josef Hagsten	Signed	14.06.2022 17:27	eID	Swedish BankID (DOB: 22/06/1985)
	Authenticated	14.06.2022 17:26	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed