

Årsredovisning 2021

BRF Åsöterrassen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Åsöterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Johan Wikblad	Ordförande
Charlotte Edbom	Kassör
Fredrik Lekström	Driftansvarig
Jan Falk	Vice ordförande, biträdande driftansvarig
Johannes Bona Lindholm	Sekreterare

Suppleanter

Terese Holmqvist (t.o.m februari 2022)
Johan Peter Mouantri

Revisorer
BDO

Valberedning

Yasmin Wain	Sammanställande
Thomas Walmsley	Suppleant
Linda Karlsson	Suppleant

Fastighet

Gamen 11, Stockholm
Fastighetens taxeringsvärde är 264 400 000 kr, varav byggnadsvärde 121 000 000 kr
Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 1 593 kvm.
Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6 879 kvm, varav 6 326 kvm utgör lägenhetsyta

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2020 hölls den 22 juni 2021.
Styrelsens medlemmar har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter.
Styrelsen har utöver det konstituerande mötet haft 10 protokollförda styrelsemöten samt möten med lokalhyresgäster.

Av föreningens 71 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.

Lägenhetsfördelningen enligt den ursprungliga ekonomiska planen är:

1rok	2rok	3rok	4rok	5rok	6rok	7rok	8rok
6st	38st	4st	19st	1st	1st	1st	1st

Lokaler

Föreningen upplåter fem stycken lokaler med hyresrätt.
Lokal 1 hyrs av Gengfang Fazhan AB
Lokal 2 och 3 hyrs av Åsö Konditori & Bageri
Lokal 4 och 5 hyrs av Distriktstandvården Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen liksom lägenhetsregistret har som tidigare år skötts av Storholmen Förvaltning AB. Storholmen har även skött den tekniska förvaltningen av fastigheten och har varje vecka utfört tillsyn.

Rutinen för ansökan om renovering av sin lägenhet sköts numera av Storholmen.

Våra lokalhyresgäster har alla drabbats under pandemin med minskad omsättning som följd. Styrelsen har valt att fortsatt hjälpa till genom sänkta månadshyror för del av året.

Fastigheten har under flera tillfällen drabbats av klotter och sanering har fått ske.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för lägenheter och lokaler har genomförts med godkänt resultat.

Spolning av stickledningar har utförts.

Hissarna har fått ny belysning och nya innertak.

Tryckstegringspumpen har bytts ut.

En ny torktumlare har installerats.

Matavfallshantering i soprummen har införts.

En upprustning av gårdarna med nya möbler har gjorts.

Vinkällarens kylanläggning har reparerats och galler har installerats på anläggningens utedel som skydd mot duvor.

Fastigheten har drabbats av flera vattenläckor under året.

Brandskyddsansvarig har under året genomfört flera brandskyddsinspektioner i fastigheten i enlighet med gällande regelverk.

Föreningen är fortsatt försäkrad hos Brandkontoret.

Conny Franzén har hjälpt styrelsen som nyckel- och låsansvarig.

Ekonomi bedöms som god och ingen avgiftshöjning planeras för 2022.

Föreningen har under året amorterat av 2 miljoner kronor på sina fastighetslån.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2 449 693	1 360 436
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 654 077	5 290 868
Finansiella intäkter	227	83
Minskning av kortfristiga fordringar	49 883	32 958
	5 704 187	5 323 909
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 445 716	2 810 939
Finansiella kostnader	271 933	298 787
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 000 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	197 426	624 927
	5 915 426	4 234 653
Likvida medel vid årets slut	2 238 806	2 449 693
Årets förändring av likvida medel	-210 888	1 089 257

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	5 535	5 117	5 632	5 468	5 428
Driftnetto	2 208	2 480	3 118	2 906	3 082
Resultat efter finansiella poster	-586	-422	-13	227	-1 291
Balansomslutning	150 559	153 343	154 890	154 661	156 192
Soliditet %	68	68	67	67	66
Nettoomsättning	5 654	5 291	5 768	5 500	0
Kassalikviditet (%)	321,5	283,4	107,5	193,2	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	618	612	618	622	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	3 025	2 633	2 688	2 777	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 396	7 713	7 792	7 792	8 060
Lån/kvm totalyta (kr)	6 802	7 093	7 165	7 165	7 712
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	24	25	23	22	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	114	99	104	107	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	29	27	24	26	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	40	43	57	65	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,6	0,6	0,8	0,8	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 326 kvm bostäder och 553 kvm lokaler vilket blir 6 879 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 640 000	4 945 133	-5 690 304	-422 322	103 472 507
Avsättning till fond för yttre underhåll		190 000	-190 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-422 322	422 322	0
Årets resultat				-586 234	-586 234
Belopp vid årets utgång	104 640 000	5 135 133	-6 302 626	-586 234	102 886 273

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 302 626
Årets resultat	-586 234
	-6 888 860

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	190 000
I ny räkning överföres	-7 078 860
	-6 888 860

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsuppgifter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 535 118	5 117 285
Övriga intäkter		94 865	88 061
Erhållna ersättningar		24 094	85 522
Summa rörelseintäkter		5 654 077	5 290 868
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 456 765	-1 886 461
Förvaltningskostnader	4	-404 942	-293 363
Fastighetsskatt/-avgift		-287 589	-285 459
Arvoden och löner	5	-232 945	-233 034
Föreningens övriga kostnader		-63 475	-112 622
Summa rörelsekostnader		-3 445 716	-2 810 939
Rörelseresultat		2 208 361	2 479 929
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 522 889	-2 603 547
Resultat efter avskrivningar		-314 528	-123 618
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		227	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 933	-298 787
Summa finansiella kostnader		-271 706	-298 704
Resultat efter finansiella poster		-586 234	-422 322
Resultat före skatt		-586 234	-422 322
Årets resultat		-586 234	-422 322

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	144 048 600	146 369 876
Ombyggnationer	8	3 984 556	4 186 169
Summa materiella anläggningstillgångar		148 033 156	150 556 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		148 036 656	150 559 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		129 495	109 415
Övriga fordringar		31 347	96 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 768	127 627
Summa kortfristiga fordringar		283 610	333 493
<i>Kassa och bank</i>		2 238 806	2 449 694
Summa omsättningstillgångar		2 522 416	2 783 187
SUMMA TILLGÅNGAR		150 559 072	153 342 732

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 640 000	104 640 000
Fond för yttre underhåll		5 135 133	4 945 133
Summa bundet eget kapital		109 775 133	109 585 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 302 626	-5 690 304
Årets resultat		-586 234	-422 322
Summa fritt eget kapital		-6 888 860	-6 112 626
Summa eget kapital		102 886 273	103 472 507
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	22 690 000	41 790 000
Övriga skulder		98 250	98 250
Summa långfristiga skulder		22 788 250	41 888 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 100 000	7 000 000
Leverantörsskulder		218 534	189 845
Övriga skulder		173 446	248 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	392 569	544 024
Summa kortfristiga skulder		24 884 549	7 981 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 559 072	153 342 732

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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:

Byggnader: 0,67-5 %

Målningsarbete: 6,66 %

Trädgårdsombyggnad: 5 %

Till- och ombyggnad: 5-20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigering.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Företagets skuldränta visar den genomsnittliga räntebelastningen på de totala skulderna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	3 912 384	3 869 504
Hyror	1 722 584	1 548 252
Reduktion hyror	-99 850	-300 471
	5 535 118	5 117 285

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Driftkostnader	1 469 617	1 355 206
Skötselkostnader	488 390	396 939
Underhållskostnader	314 533	69 748
Reparationskostnader	184 224	64 567
	2 456 764	1 886 460

Not 4 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	66 452	64 658
Arvode Ekonomisk förvaltning	59 339	57 278
Arvode Teknisk förvaltning	57 980	55 364
Arvode Uppdrag/beställningar	189 028	85 747
Övrigt förvaltningsarvode	18 511	30 316
Projektkostnader	13 631	0
	404 941	293 363

Not 5 Arvoden och löner

	2021	2020
Styrelse-/revisionsarvode	150 000	150 000
Sociala avgifter arvoden	47 130	48 701
Arvode extern revisor	35 815	34 333
	232 945	233 034

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader*	2 321 276	2 401 934
Till-/ombyggnader	201 613	201 613
	2 522 889	2 603 547

* Avskrivning av byggnad på 150 år tillämpas från räkenskapsåret 2021, därav lägre avskrivningskostnad år 2021 jämföres med föregående år.

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	171 250 000	171 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 250 000	171 250 000
Ingående avskrivningar	-24 880 124	-22 478 190
Årets avskrivningar	-2 321 276	-2 401 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 201 400	-24 880 124
Utgående redovisat värde	144 048 600	146 369 876
Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärden mark	143 400 000	143 400 000
	264 400 000	264 400 000

Not 8 Ombyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 013 785	7 013 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 013 785	7 013 785
Ingående avskrivningar	-2 827 616	-2 626 003
Årets avskrivningar	-201 613	-201 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 029 229	-2 827 616
Utgående redovisat värde	3 984 556	4 186 169

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,62	2024-09-28	17 800 000	17 800 000
SEB	0,49	2022-09-28	19 100 000	19 100 000
SEB	0,35	2022-06-28	5 000 000	7 000 000
SEB	0,64	2023-06-28	4 890 000	4 890 000
			46 790 000	48 790 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 860 000	66 860 000
	66 860 000	66 860 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 297	5 325
Aviserade avgifter/hyror	206 892	388 981
Upplupen kostnad vatten och avfall	38 542	0
Upplupen elkostnad	16 666	0
Upplupen värmekostnad	116 715	87 263
Övriga interimsskulder	8 458	62 455
	392 570	544 024

Stockholm 2022-

Johan Vikblad
Ordförande

Jan Falk
Ledamot

Fredrik Lekström
Ledamot

Johannes Lindholm
Ledamot

Charlotte Edbom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Louise Larsson
Auktoriserad revisor
BDO



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 16:01

SENT BY OWNER:

Hamed Veghar - 30.05.2022 10:54

DOCUMENT ID:

rygIN8ZMdq

ENVELOPE ID:

ryLNIZf_9-rygIN8ZMdq

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 ej signerad.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Patric Falk jan.falk@asoterrassen.se	Signed Authenticated	30.05.2022 11:00 30.05.2022 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/12/1963) IP: 82.209.140.41
2. JOHAN VIKBLAD johan.wikblad@asoterrassen.se	Signed Authenticated	30.05.2022 11:58 30.05.2022 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/01/1980) IP: 213.179.29.33
3. FREDRIK LEKSTRÖM fredrik.lekstrom@asoterrassen.se	Signed Authenticated	30.05.2022 12:02 30.05.2022 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/08/1976) IP: 5.150.199.219
4. Charlotte Maria Edbom charlotte.edbom@asoterrassen.se	Signed Authenticated	30.05.2022 13:10 30.05.2022 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/01/1967) IP: 95.193.67.226
5. JOHANNES YAHYA BONA LINDHOLM johannes.lindholm@asoterrassen.se	Signed Authenticated	30.05.2022 14:42 30.05.2022 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/10/1985) IP: 82.209.140.180
6. LOUISE LARSSON Louise.Larsson@bdo.se	Signed Authenticated	30.05.2022 16:01 30.05.2022 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/01/1992) IP: 217.119.170.26

* 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



PDF
signed