Årsredovisning 2021

Brf Blommelundsvägen

Org nr 769616-6300

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Blommelundsvägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 1:11 i Upplands Väsby kommun 2013-05-14.

Föreningens fastighet består av 12 flerbostadshus i 1-2 våningar med totalt 88 lägenheter varav 10 upplåts med hyresrätt. Den totala bostadsrättsarean är 5 612 kvm och ytan 451 kvm som tidigare hyrts av kommunen för gruppboende är ombyggd till lägenheter och ingår i totalarean. Föreningen disponerar 117 parkeringsplatser, varav 65 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:
7 st 1 rum och kokvrå
5 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2021 uppgick till 1 459 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 74 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärde 19 600 000 kr. Värdeår är 1985.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har t o m 2021-12-31 haft avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Ny förvaltare från 2022 är HSB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Svealands Fastighetsteknik AB. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-04-24.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 579 kr/kvm boyta per år.

Föreninges resultat
Föreningens underskott beror till största delen på avskrivningar om 1 882 tkr. Avskrivningar är ej likvidpåverkande.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter	John Ohlsson	ordförande
	Karoline Åhlström	kassör
	Anneli Wikström	sekreterare
	Mats Frisell	
	Stefan Leiding, avgått i december	
Suppleant	Mette Camp Sörensen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

Revisorer
BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson, ordinarie

BoRevision i Sverige AB
Niklas Värenfeldt, suppleant

Valberedning
Jessica Leiding, avgått i december

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-27.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning: HSB har tagit över förvaltning av både fastighet och ekonomi.

Slutfört renovering av hus 9 och hus 11, fasad och tak.

Ny underhållsplan håller på att uppdateras.

Pandemin har påverkat arbetet i styrelsen.

El-ladd stolpar har satts i bruk på två parkeringar.

För att hålla ner kostnaderna i föreningen så har medlemmar hjälpt till att ta bort träd, sly i en av atriumgårdarna.

Återkommande slarv med sopsorteringen har gjort att föreningen har fått betala mera avgifter.

Medlemsavgifterna och hyror har höjts under året.

Garage- och parkeringsavgifterna har höjts under året.

Vi har utfört en OVK i hela området som blev klar i december.

Ordningsreglerna för området skrevs om innan sommaren efter att samtliga medlemmar fått inkomma med önskemål.

Vi startade en inventering av cykelförråden för att fler ska få plats med sina cyklar.

Styrelsens ordförande slutade i december och vi har en vice ordförande fram till årsmötet.

Valberedningen flyttade i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (97) medlemmar. Under året har 12 (7) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 35 638 (33 320) kr per kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Flerårsöversikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	4 220	3 978	3 824	3 486
Resultat efter finansiella poster	-2 035	-2 407	-1 696	-4 170
Soliditet (%)	61,70	47,32	46,73	47,25
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,15	1,36	1,39	1,64
Lån/bostadsyta	5 284	5 061	5 258	6 582
Lån/taxeringsvärde %	40	38	39	63
Belåningsgrad	32	30	30	37
Årsavgift per kvm	579	489	522	520

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Belåningsgrad
Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre under-hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 752 068	-8 500 460	3 740 068	-23 560 348	-2 406 595	**27 024 733**
Försäljning lgh 350	8 808 000	5 867 000				**14 675 000**
Disposition av föregående års resultat:			1 400 000	-3 806 595	2 406 595	**0**
Årets resultat					-2 034 532	**-2 034 532**
Belopp vid årets utgång	**66 560 068**	**-2 633 460**	**5 140 068**	**-27 366 943**	**-2 034 532**	**39 665 201**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 366 943
årets förlust	-2 034 532
	-29 401 475
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	1 400 000
i ny räkning överföres	-30 801 475
	-29 401 475

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 909 544	2 744 904
Hyresintäkter	2	1 310 554	1 232 763
Övriga rörelseintäkter	3	35 018	40 612
Summa nettoomsättning		**4 255 116**	**4 018 279**
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-457 806	-790 069
Periodiskt underhåll		-77 249	-374 746
Driftskostnader	4	-3 018 802	-2 561 268
Administrationskostnader	5	-220 810	-283 158
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-172 685	-144 562
Fastighetsskatt/avgift		-125 504	-92 295
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-4 072 856**	**-4 246 098**
Avskrivning byggnad		-1 783 356	-1 783 356
Avskrivning förbättringsarbeten		-86 950	0
Avskrivningar staket/laddstolpe		-11 277	-4 014
Summa avskrivningar		**-1 881 583**	**-1 787 370**
Resultat före finansiella poster		**-1 699 323**	**-2 015 189**
Ränteintäkter		706	0
Räntekostnader på fastighetslån		-333 436	-390 742
Övriga räntekostnader		-2 479	-664
Summa kapitalnetto		**-335 209**	**-391 406**
Resultat efter finansiella poster		**-2 034 532**	**-2 406 595**
Årets resultat		**-2 034 532**	**-2 406 595**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	72 225 410	71 498 505
Mark	7	18 341 072	18 341 072
Pågående arbete	8	0	2 160 892
Summa materiella anläggningstillgångar		**90 566 482**	**92 000 469**
Summa anläggningstillgångar		**90 566 482**	**92 000 469**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 813	0
Aktuella skattefordringar		131 083	250 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 830	193 206
Avräkningskonto förvaltare		874 389	320 192
Summa kortfristiga fordringar		**1 187 115**	**764 293**
Kassa och bank		89 351	264 901
Summa omsättningstillgångar		**1 276 466**	**1 029 194**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 842 947**	**93 029 662**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		66 560 068	57 752 068
Upplåtelseavgifter		14 367 460	8 500 460
Fond för yttre underhåll		5 140 068	3 740 068
Summa bundet eget kapital		**86 067 596**	**69 992 596**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 366 943	-23 560 348
Årets resultat		-2 034 532	-2 406 595
Summa ansamlad förlust		**-29 401 475**	**-25 966 943**
Summa eget kapital		**56 666 121**	**44 025 653**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 325 061	16 200 000
Summa långfristiga skulder		**20 325 061**	**16 200 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 330 000	12 005 061
Övriga kortfristiga skulder	11	4 190 000	18 865 000
Leverantörsskulder		689 912	812 691
Aktuella skatteskulder	12	251 256	245 551
Övriga skulder		45 984	72 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	344 613	803 194
Summa kortfristiga skulder		**14 851 765**	**32 804 009**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 842 947**	**93 029 662**

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 034 532	-2 406 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 881 583	1 787 370
Förändring skatteskuld/fordran		125 517	-61 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-27 432**	**-680 930**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-17 813	11 875
Förändring av kortfristiga fordringar		29 376	-108 702
Förändring av leverantörsskulder		-122 779	4 656
Förändring av kortfristiga skulder		-15 160 109	9 715 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-15 298 757**	**8 942 882**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-447 596	-2 321 435
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-447 596**	**-2 321 435**
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		14 675 000	1 400 000
Förändring av långfristiga skulder		1 450 000	-12 005 061
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 125 000**	**-10 605 061**
Årets kassaflöde		**378 647**	**-3 983 614**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		585 093	4 568 707
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**963 740**	**585 093**

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.

Förvärv av fastigheten och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

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

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år
Staket	20 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Hyresintäkter

	2021	**2020**
Hyresintäkter, bostäder	752 187	714 263
Hyresintäkter, p-plats	162 335	154 800
Hyresintäkter, garage	405 357	370 317
Övriga hyresintäkter	3 240	3 240
Hyres- och avgiftsbortfall	-12 565	-9 857
	1 310 554	**1 232 763**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elavgifter	850	0
Försäkringsersättning	0	20 388
Övriga intäkter	34 168	20 224
	35 018	**40 612**

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	208 002	123 444
Trädgårdsskötsel	343 948	291 658
Städkostnader	87 000	91 536
Snöröjning/sandning	162 928	43 741
Serviceavtal	115 796	112 453
Besiktningskostnader	2 439	10 300
El	226 151	166 795
Värme	1 055 963	931 422
Vatten och avlopp	263 964	276 206
Avfallshantering	321 770	319 019
Försäkringskostnader	147 702	134 156
Kabel-tv	52 750	49 894
Förbrukningsinventarier	20 290	3 931
Förbrukningsmaterial	8 153	4 767
Övriga driftkostnader	1 946	1 946
	3 018 802	**2 561 268**

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Kreditupplysningar	180	749
Hemsida	4 454	2 394
Porto	5 926	5 003
Bredband, föreningens egna	2 250	1 800
Föreningsgemensamma kostnader	1 594	7 163
Revisionsarvode	28 625	27 875
Ekonomisk förvaltning	131 126	124 475
Bankkostnader	4 600	3 544
Konsultarvoden	8 400	47 934
Juridisk konsultation	27 553	42 735
Övriga poster	6 102	19 486
	220 810	**283 158**

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	131 400	110 000
Sociala avgifter på arvoden	41 285	34 562
	172 685	**144 562**

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 744 554	69 827 732
Ombyggnation av lokal till lägenheter	0	11 756 279
Markanläggning staket och laddstolpe	0	160 543
Fönster och fasadrenovering	2 608 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**84 353 042**	**81 744 554**
Ingående avskrivningar	-10 246 049	-8 458 679
Årets avskrivningar	-1 881 583	-1 787 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 127 632**	**-10 246 049**
Redovisat värde mark	18 341 072	18 341 072
Utgående värde mark	**18 341 072**	**18 341 072**
Utgående redovisat värde	**90 566 482**	**89 839 577**
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	74 600 000	**74 600 000**
Bokfört värde byggnader	71 498 505	71 498 505
Bokfört värde mark	18 341 072	18 341 072
	89 839 577	**89 839 577**

Not 8 Pågående arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
IB	2 160 892	11 756 279
Omfört till byggnad ombyggnation lokal till lägenheter	0	-11 756 279
Nyanskaffning, fasad och fönster	447 596	2 160 892
Omfört till byggnad	-2 608 488	0
	0	**2 160 892**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringskostnader	50 399	46 905
Hemsida	2 059	2 052
Kabel-TV	14 138	12 636
Ekonomisk förvaltning	0	34 813
Bredband	0	450
Serviceavtal	97 235	96 350
	163 831	**193 206**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken	0,70	2024-06-01	11 905 061	11 905 061
Handelsbanken	1,35	2022-04-30	9 330 000	9 550 000
Handelsbanken	1,52	2023-04-30	6 420 000	6 750 000
Handelsbanken	0,63	2023-03-30	2 000 000	0
Kortfristig del			-9 330 000	-12 005 061
			20 325 061	**16 200 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 9 330 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 9 330 000 kr

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
IB	18 865 000	20 265 000
Omfört till eget kapital lägenhet 350	0	-1 400 000
Omfört till eget kapital efter tilläggsavtal	-14 675 000	0
	4 190 000	**18 865 000**

Beloppet avser betalningar för nyupplåtna lägenheter i hus 17 men där avtalen är felaktigt skrivna.
Detta skulle ha åtgärdats under 2020, vilket inte är gjort.
Ingen insats eller fördelning insats/upplåtelseavgift är åsatta dessa lägenheter.
Tilläggsavtal är skrivna för sju lägenheter och dessa belopp är omförda till insats och upplåtelseavgift.

Not 12 Aktuella skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskuld	124 323	119 799
Beräknad fastighetsavgift	126 933	125 752
	251 256	**245 551**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	25 573	34 341
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	10 189	336 764
Fastighetsel	36 888	16 672
Fjärrvärme	164 808	118 494
Renhållning	24 595	22 714
Trädgårdsunderhåll	0	20 591
Städning	7 250	7 628
Vinterunderhåll	30 041	31 419
Jurdisk konsultation	0	11 250
Vattenskada	17 219	59 271
Reparation tak	0	51 800
Reparation VA	0	65 200
Övriga upplupna kostnader	6 050	5 050
	344 613	**803 194**

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	**46 000 000**

Upplands Väsby den / 2022.

John Ohlsson

Karolin Åhlström

Anneli Vikström

Mats Frisell

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor