Årsredovisning 2021

BRF OVÄDER 1

769620-8003

Signed document (c5242c)

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OVÄDER 1

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.

Signed document (c5242c)

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.

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.

Signed document (c5242c)

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
Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-09.

Säte
Föreningen har sitt säte i Hägersten.

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

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oväder 1.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Gösta Ekmans väg 3-5. Fastigheten byggdes 1967 och har värdeår 1967.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 134 kvm, varav 4354 kvm utgör lägenhetsyta och 780 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:
7 st 1 rum och kök
4 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
13 st 5 rum och kök
Av dessa lägenheter är 46 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Signed document (c5242c)

Styrelsens sammansättning

Tommy Pettersson	Ordförande
Andreas Göran Mikael Wiman	Ledamot
Anette Lena Birgitta Kyhlström	Ledamot
Karel Papica	Ledamot
Miguel Valera	Ledamot

Valberedning

Thorbjörn Bernebrant, Stellan Pettersson, Neshat Lindberg.

Firmateckning

Tecknas av 2 ledamöter i Förening

Revisorer

Jonas Lindgren Auktoriserad revisor Deloitte

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Stambyte
2012	Brandtätning och brandskyddsmaterial
2013	Byte av alla fönster
2014	Renovering av balkonger
2014	Nya entrépartier
2016	Hissrenovering
2020	Ventilationsarbete
2021	Ny sophantering kräver sopkärl utomhus

Planerade underhåll

2022	Renovering av gamla soprummen
2022	Fasadrenovering/ Nya tätskikt på tak och garagetak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel samt utemiljö	Växthuset Utveckling AB
Hissunderhåll	S:T Eriks hiss AB

Signed document (c5242c)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Föreningens resultat för år 2021 är -1 157 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -451 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning och den är något högre jämfört med föregående år.

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 finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har under året omförhandlat räntan på ett 8milj lån från 4,5% till 1,5% bundet i 10 år vilket sänkt räntekostnaden markant.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Signed document (c5242c)

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 559 142	2 652 735	2 812 311	2 932 493
Resultat efter fin. poster	-1 156 549	-451 289	-202 116	-196 239
Soliditet, %	83	84	81	80
Yttre fond	1 200 000	1 080 000	960 000	840 000
Taxeringsvärde	96 812 000	96 812 000	96 812 000	62 974 000
Bostadsyta, kvm	4 354	4 354	4 354	4 354
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	430	456	477	502
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 240	3 270	4 078	4 160
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,96	2,74	2,51
Belåningsgrad, %	15,46	15,50	19,20	19,40

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	75 023 265	-	-	75 023 265
Upplåtelseavgifter	7 767 570	-	-	7 767 570
Fond, yttre underhåll	1 080 000	-	120 000	1 200 000
Balanserat resultat	-3 995 118	-451 289	-120 000	-4 566 406
Årets resultat	-451 289	451 289	-1 156 549	-1 156 549
Eget kapital	**79 424 429**	**0**	**-1 156 549**	**78 267 880**

Signed document (c5242c)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 566 406
Årets resultat	-1 156 549
Totalt	***-5 722 955***

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	-5 842 955
	-5 722 955

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Signed document (c5242c)

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 559 142	2 652 736
Rörelseintäkter		338 580	323 190
Summa rörelseintäkter		**2 897 722**	**2 975 926**
Rörelsekostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-882 951	-877 854
Driftskostnader	3-6	-2 627 546	-1 744 109
Övriga externa kostnader	7	-222 732	-229 453
Personalkostnader	8	-144 702	-261 956
Summa rörelsekostnader		**-3 877 932**	**-3 113 373**
RÖRELSERESULTAT		**-980 210**	**-137 447**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176 380	-313 929
Summa finansiella poster		**-176 339**	**-313 842**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 156 549**	**-451 289**
ÅRETS RESULTAT		**-1 156 549**	**-451 289**

Signed document (c5242c)

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	91 277 985	91 848 041
Maskiner och inventarier	11	275 687	343 091
Summa materiella anläggningstillgångar		**91 553 672**	**92 191 132**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**91 553 672**	**92 191 132**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 524	16 531
Övriga fordringar	12	5 154	20 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	107 109	97 394
Summa kortfristiga fordringar		**121 787**	**134 023**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 223 604	1 928 577
Summa kassa och bank		**2 223 604**	**1 928 577**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 345 391**	**2 062 600**
SUMMA TILLGÅNGAR		**93 899 063**	**94 253 733**

Signed document (c5242c)

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 790 835	82 790 835
Fond för yttre underhåll		1 200 000	1 080 000
Summa bundet eget kapital		**83 990 835**	**83 870 835**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 566 406	-3 995 118
Årets resultat		-1 156 549	-451 289
Summa fritt eget kapital		**-5 722 955**	**-4 446 406**
SUMMA EGET KAPITAL		**78 267 880**	**79 424 429**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 250 000	8 350 000
Summa långfristiga skulder		**8 250 000**	**8 350 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 858 892	5 886 432
Leverantörsskulder		1 031 619	97 018
Skatteskulder		6 795	12 195
Övriga kortfristiga skulder		63 638	55 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	420 239	428 377
Summa kortfristiga skulder		**7 381 183**	**6 479 304**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**93 899 063**	**94 253 733**

Signed document (c5242c)

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 928 577**	**1 369 240**
Resultat efter finansiella poster	-1 156 549	-451 289
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	882 951	877 854
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**-273 598**	**426 565**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 236	-51 767
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	929 419	53 055
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**668 057**	**427 853**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-245 491	0
Kassaflöde från investeringar	**-245 491**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	3 650 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-127 540	-3 518 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-127 540**	**131 484**
Årets kassaflöde	**295 026**	**559 337**
Likvida medel vid årets slut	**2 223 604**	**1 928 577**

Signed document (c5242c)

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Oväder 1 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:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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.

Fastighetsavgift
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.

Signed document (c5242c)

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Försäkringsersättningar	338 580	323 190
Hyresintäkter p-plats och garage	148 200	143 013
Hyresintäkter, bostäder	608 928	639 456
Pantavgifter	4 284	2 357
Årsavgifter, bostäder	1 672 574	1 738 198
Överlåtelseavgifter	2 380	3 529
Övriga intäkter	122 776	126 183
Summa	**2 897 722**	**2 975 926**

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	5 177	46 293
Fastighetsskötsel	35 111	33 740
Snöskottning	70 277	10 223
Städning	133 162	119 485
Trädgårdsarbete	109 959	106 456
Summa	**353 686**	**316 197**

Not 4, Reparationer	2021	2020
Reparation och underhåll bostäder	9 940	83 475
Reparation och underhåll gemensamma ytor	916 826	22 437
Reparation och underhåll hissar	35 081	32 350
Reparation och underhåll installationer	116 364	157 639
Summa	**1 078 211**	**295 901**

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	99 111	88 752
Sophämtning	56 442	56 610
Uppvärmning	626 597	558 795
Vatten	120 880	125 855
Summa	**903 030**	**830 013**

Signed document (c5242c)

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	56 232	65 350
Fastighetsskatt	105 447	103 857
Kabel-TV och bredband	130 940	132 792
Summa	**292 619**	**301 999**

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	7 442	7 291
Ekonomisk förvaltning	107 103	102 482
Konsultkostnader	61 338	7 362
Kostnader för stämma/medlemsmöten	1 592	900
Revisionsarvoden	13 750	20 188
Serviceavgift BRF organisation	5 034	5 184
Övriga försäljningskostnader	0	50 735
Övriga förvaltningskostnader	26 474	35 311
Summa	**222 732**	**229 453**

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Löner	2 400	20 400
Sociala avgifter	31 002	56 048
Styrelsearvoden	111 300	185 508
Summa	**144 702**	**261 956**

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176 053	313 929
Övriga räntekostnader	327	0
Summa	**176 380**	**313 929**

Signed document (c5242c)

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 177 071	98 177 071
Årets inköp	245 491	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*98 422 562*	*98 177 071*
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 329 030	-5 518 588
Årets avskrivning	-815 547	-810 442
Utgående ackumulerad avskrivning	*-7 144 577*	*-6 329 030*
Utgående restvärde enligt plan	***91 277 985***	***91 848 041***
I utgående restvärde ingår mark med	*30 478 271*	*30 478 271*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 940 000	49 940 000
Taxeringsvärde mark	46 872 000	46 872 000
Summa	**96 812 000**	**96 812 000**

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	636 909	636 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*636 909*	*636 909*
Ingående ackumulerad avskrivning	-293 818	-226 406
Avskrivningar	-67 404	-67 412
Utgående ackumulerad avskrivning	*-361 222*	*-293 818*
Utgående restvärde enligt plan	***275 687***	***343 091***

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 154	2 398
Övriga fordringar	0	17 700
Summa	**5 154**	**20 098**

Signed document (c5242c)

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	57 632	56 232
Förvaltning	25 910	25 378
Kabel-TV och bredband	22 377	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 190	15 784
Summa	**107 109**	**97 394**

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SBAB	2022-05-27	0,74 %	2 958 892	2 986 432
SBAB	2030-05-09	1,50 %	8 350 000	8 450 000
SBAB	2022-04-19	0,77 %	2 800 000	2 800 000
Summa			***14 108 892***	***14 236 432***
Varav kortfristig del			*5 858 892*	*5 886 432*

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	11 691	0
Fastighetsskötsel	2 974	0
Förutbetalda avgifter/hyror	212 527	219 604
Revision	14 000	20 000
Städning	13 700	0
Uppvärmning	90 512	75 427
Utgiftsräntor	24 839	25 713
Vatten	19 412	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 584	87 633
Summa	**420 239**	**428 377**

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	26 623 550	26 623 550
Summa	**26 623 550**	**26 623 550**

Signed document (c5242c)

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Föreningen kommer ta ett lån hos SBAB på 10 milj för fasadrenoveringen.

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

_____	_____
Andreas Göran Mikael Wiman Ledamot	Anette Lena Birgitta Kyhlström Ledamot
_____	_____
Karel Papica Ledamot	Miguel Valera Ledamot

_____
Tommy Pettersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

_____
Deloitte AB
Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

Signed document (c5242c)

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: 6257d8d732db447d6d79493e **Finalized at:** 2022-04-20 10:41

Title: Brf Oväder 1, 769620-8003 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: c5242c11bbd9f4a7b761a25ccd9be8ea44f5c7e36774eb0416b4cda8dd4363fb

Initiated by: mvalera966@gmail.com (*mvalera966@gmail.com*) via BRF Oväder1 769620-8003

Signees:

- JONAS LINDGREN signed at 2022-04-20 10:41 with Swedish BankID (**19870915-XXXX**)
- MIGUEL VALERA signed at 2022-04-14 10:39 with Swedish BankID (**19570629-XXXX**)
- ANETTE LENA BIRGITTA KYHLSTRÖM signed at 2022-04-16 12:00 with Swedish BankID (**19561218-XXXX**)
- Karel Papica signed at 2022-04-14 10:34 with Swedish BankID (**19610724-XXXX**)
- Andreas Göran Mikael Wiman signed at 2022-04-18 19:01 with Swedish BankID (**19760405-XXXX**)
- TOMMY PETTERSSON signed at 2022-04-14 10:58 with Swedish BankID (**19510824-XXXX**)