

Årsredovisning 2021

BRF HÖGST PÅ ÅSEN

769606-6682



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HÖGST PÅ ÅSEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-03-03.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Arvodet 4 på adressen Arvodsvägen 18 i Hägersten. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 006 kvm och 1 lokal om 12 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Catharina Olsson	Ordförande
Liza Viktorsson	Ledamot
Baptiste Guesnon	Ledamot
Clara Chague	Ledamot
Anders Persson (avgått december 2021)	Ledamot
Jesper Sjölin	Suppleant
Ebba Fors	Suppleant

REVISORER

Marie Nordlander Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA

HISTORISKA

UNDERHÅLL

2009	Besiktning balkonger
2009	Energideklaration
2009	Nya förråd i källaren
2009	Renovering ytskikt källare
2011	Inköp av ny tvättmaskin
2012	Installation av termostater på samtliga element
2014	Installation av fibernät från Ownit
2014	Installation av säkerhetsdörrar
2014	Postboxar i entrén installerade
2014	Portkod till ytterdörrar
2015	Renovering ytskikt trapphus
2016	Nya sopkärl
2017	Service alla maskiner tvättstuga
2017	Brandskyddsarbete
2017	Röksensorer i trapphus och tvättstuga installerat
2017	Godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll), nästa besiktning år 2022.
2018	Renovering ytskikt tvättstuga
2018	Nya branddörrar källare
2018	Balkong- och fasadrenovering
2019	Energideklaration
2019	Stamspolning
2020	Installation av nya radiatorventiler för lägre energiförbrukning
2020	Installation av kärl för matavfall

AVTAL MED

LEVERANTÖRER

Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El	Ellevio (Fortum)
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Städning trapphus	Maries Puts och städ AB bytt i juli till Novotex Elit AB
Teknisk förvaltning	Nabo AB (uppsagd)

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

2021 var ett lugnt år där största förändringen var byte av städbolag.

Avgifterna kommer att höjas med 10% i juli 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	801	780	780	777
Resultat efter fin. poster	-235	-264	-267	-3 396
Soliditet, %	65	65	63	63
Yttre fond	83	128	78	499
Taxeringsvärde	20 472	20 472	20 472	13 035
Bostadsyta, kvm	1 006	1 006	1 006	1 006
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	728	710	710	710
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 499	4 563	5 221	5 282
Genomsnittlig skuldränta, %	2,28	2,15	2,11	2,00
Belåningsgrad, %	33,44	33,35	37,54	37,37

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	12 649	-	-	12 649
Upplåtelseavgifter	3 484	-	-	3 484
Fond, yttre underhåll	128	-	-44	83
Balanserat resultat	-6 842	-264	44	-7 061
Årets resultat	-264	264	-235	-235
Eget kapital	9 155	0	-235	8 920

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 061
Årets resultat	-235
Totalt	-7 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	61
Att från yttre fond i anspråk ta	-12
Balanseras i ny räkning	-7 346
	-7 297

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		801	780
Rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		803	782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-554	-566
Övriga externa kostnader	8	-74	-59
Personalkostnader	9	-79	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229	-230
Summa rörelsekostnader		-935	-940
RÖRELSERESULTAT		-131	-158
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104	-106
Summa finansiella poster		-104	-106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-235	-264
ÅRETS RESULTAT		-235	-264

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	13 537	13 764
Maskiner och inventarier	12	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		13 537	13 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 537	13 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	3
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65	66
Summa kortfristiga fordringar		70	69
Kassa och bank			
Kassa och bank		101	174
Summa kassa och bank		101	174
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		171	243
SUMMA TILLGÅNGAR		13 708	14 009

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 133	16 133
Fond för yttre underhåll		83	128
Summa bundet eget kapital		16 217	16 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 061	-6 842
Årets resultat		-235	-264
Summa fritt eget kapital		-7 297	-7 106
SUMMA EGET KAPITAL		8 920	9 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 188	2 323
Summa långfristiga skulder		3 188	2 323
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 339	2 267
Leverantörsskulder		41	77
Skatteskulder		4	4
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217	183
Summa kortfristiga skulder		1 601	2 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 708	14 009

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högst på Åsen 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:

Byggnad	0,25 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

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, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	18	15
Årsavgifter, bostäder	732	714
Övriga intäkter	43	43
Summa	803	782

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	4	2
Städning	45	26
Trädgårdsarbete	1	14
Övrigt	4	0
Summa	54	42

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	25	2
Summa	25	2

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Installation fasta ventiler i element	12	106
Summa	12	106

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	35	26
Sophämtning	28	23
Uppvärmning	218	191
Vatten	44	41
Summa	325	281

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	39	38
Kabel-TV	7	7
Övrigt	26	26
Summa	138	136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1	0
Kameral förvaltning	32	32
Revisionsarvoden	16	17
Övriga förvaltningskostnader	24	10
Summa	74	59

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	19	20
Styrelsearvoden	60	64
Summa	79	84

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	104	106
Summa	104	106

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 426	17 426
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 662	-3 435
Årets avskrivning	-227	-227
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 889	-3 662
Utgående restvärde enligt plan	13 537	13 764
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 703</i>	<i>3 703</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 048	10 048
Taxeringsvärde mark	10 424	10 424
Summa	20 472	20 472

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49	49
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>49</u>	<u>49</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-47	-45
Avskrivningar	-1	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-49</u>	<u>-47</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Summa	0	0
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	10	10
Försäkringspremier	23	22
Förvaltning	17	17
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	14
Summa	65	66

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-04-30	2,29 %	905	925
Stadshypotek	2022-01-07	1,19 %	537	537
Stadshypotek	2022-02-10	1,19 %	330	330
Stadshypotek	2026-06-30	2,98 %	1 357	1 399
Stadshypotek	2022-01-07	1,19 %	400	400
Stadshypotek	2024-06-30	1,24 %	998	1 000
Summa			4 526	4 590
Varav kortfristig del			1 339	
Varav avser amortering inom 12 månader			71	

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	5	2
Förutbetalda avgifter/hyror	69	65
Löner	55	50
Sociala avgifter	17	16
Städning	3	0
Uppvärmning	31	25
Utgiftsräntor	11	0
Vatten	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	217	183

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 361	5 361
Summa	5 361	5 361

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Liza Viktorsson
Ledamot

Baptiste Guesnon
Ledamot

Catharina Olsson
Ordförande

Clara Chague
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor