

Årsredovisning för
BRF Odlingslotten i Tyresö
769629-8590

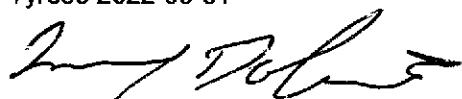
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseordförande i BRF Odlingslotten i Tyresö intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma 2022-06-01. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tyresö 2022-06-01



Jimmy Dahmén
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Odlingsslotten i Tyresö, 769629-8590 får härmed avge årsredovisning för 2021, bolagets 7:e räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

BRF Odlingsslotten i Tyresö är en äkta bostadsrättsförening som registrerades år 2015 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Tyresö Odlingsslotten 2 och Tyresö Odlingsslotten 20 som är två identiska parhus med totalt fyra bostadslägenheter. Samtliga bostadslägenheter är tecknade med upplåtelseavtal och stod klara för inflyttning i december 2015.

Föreningens bostadslägenheter fördelar sig enligt följande

Parhus	Lägenhet	Yta m ²
1	A	128,6
1	B	128,6
2	C	128,6
2	D	128,6

Varje lägenhet har tillhörande altan på minst 28 m².

Hus A och B har byggt ut sin altan och satt upp en avgränsande vägg mellan sig. Hus B har även valt att bygga staket runt hela sin altan.

Detta genomfördes i samråd och är gemensamt beslutat av medlemmarna i hus A och B samt med godkännande av övriga medlemmar och styrelse.

Hus D har vid skogsdungen bredvid bilparkeringen fått tillåtelse av övriga medlemmar och styrelse att sätta planteringslådor och odla grönsaker för privat bruk.

Parkering

Föreningens medlemmar tillhandahålls med två parkeringsplatser vardera. Den ena är i tillhörande carport och den andra precis utanför. Utöver det har föreningen extra plats för besökande bilar.

Förråd

Varje lägenhet har tillgång till ett kallförråd på ca 5 m² som är inbyggt i carporten

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring genom föreningens omsorg.

Förvaltning

Föreningens medlemmar sköter själva den tekniska och ekonomiska förvaltningen och ingen extern part finns för detta vilket innebär att driftkostnaderna minimeras.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Telia Fiber Bredband 100/00, Tv paket lagom, IP telefoni
- Trygg-Hansa Fastighetsförsäkring
- Tyresö Kommun Vatten och avlopp samt sophämtning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**Medlemsinformation**

Styrelsen under verksamhetsåret

Nuvarande styrelseledamöter

Ordförande: Jimmy Dahmén
Ledamot: Mikael Lundgren
Ledamot: Victoria Ahmad
Ledamot: Pia Berglund Olsson

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 8 stycken.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni.

EKONOMI**Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till 362 kr/m². Följande ingår i årsavgifterna:

- Bredband fiber 100/100, TV paket lagom och IP telefoni. Allt från Telia.
- Sophämtning
- Fastighetsel
- Vatten och avlopp
- Räntekostnad avseende föreningens lån
- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring
- Amortering på föreningens lån enligt avtalad plan.

Under nästa år planerar föreningen inga höjningar av avgiften.

Lån

Föreningens lån finns kvar hos Aros Kapital som under 2019 tog över lånet från Oxel Entreprenad. I samband med denna överflytt sänkte Oxel Entreprenad sin gällande fordran med 100.000 kronor varpå föreningens externa belåning sänktes till 1.900.000 kronor. Föreningen lyckades förhandla ner räntan för lånet varpå denna överlåtelse var gynnsam för föreningens ekonomi. Amortering har under året skett till Aros kapital med totalt 19.000 kronor. Bokföringsmässigt har denna efterskänkning av 100.000 kronor minskat föreningens anskaffningsutgift för fastigheten och därigenom avskrivningsunderlaget.

Årets resultat

Årets resultat blev - 106.812 kr. Det negativa resultat är endast ett redovisningsmässigt underskott och avspeglar inte föreningens ekonomi vilket förtydligas i nedanstående redogörelse. Det förbättrade resultat jämfört med föregående år grundar sig främst på lägre räntekostnad i samband med byte av långgivare.

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas. Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden ska skrivas av linjärt under byggnadens nyttjandetid. Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt.

Det förstnämnda rådet innebär att bostadsrättsföreningen årligen ska skriva av ett belopp om 162.000 kr på byggnaden, vilket belastar resultaträkningen. Föreningen har följt detta allmänna råd, vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt underskott. Underskottet kommer att öka år från år.

Detta betyder inte att föreningen har dålig ekonomi. Nej, denna bostadsrättsförening har god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde och att föreningens byggnad är i gott skick.

Mot bakgrund av

- att bostadsrättshavarna har ansvaret för lägenhetens inre
- att föreningen har en underhållsplan och yttre fond
- att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen, utan bostadsrättshavaren tillgodoförs i stället ersättning när han eller hon säljer sin bostadsrätt

har bostadsrättsföreningen styrelse inte funnit skäl att ta ut årsavgifter för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.

Föreningen underhållsplan

Styrelsen tog under året fram en underhållsplan som löpande ska ses över och uppdateras vid behov.

Yttre fond

Styrelsen har under året avsatt 10.000 kronor till yttre fond.

Försäkringsärende

Grinden och staketet mot vägen vart påkörd av en bilist. Ärendet blev polisanmält och togs om hand av försäkringsbolaget. Föreningen fick betala för reparation av staket och grind men fick ersättning för 100 % av kostnaderna via försäkringsbolaget.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	198 606	187 008	187 008	187 008
Balansomslutning	18 925 106	19 049 921	19 172 568	19 425 927
Resultat efter finansiella poster	-106 812	-102 756	-108 158	-119 110
Resultat exklusive avskrivningar	55 188	59 244	54 008	43 890
Soliditet, %	90	90	90	90
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	362	362	362	362
Lån, kr/kvm	3 567	3 629	3 666	3 876
Skuldkvot	9,88	10	10	11

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 800 000	40 000	-571 403	-102 756
Avsättning till yttre fond		10 000	-10 000	
Omföring av föreg års vinst			-102 756	102 756
Årets resultat				-106 812
Vid årets slut	17 800 000	50 000	-684 159	-106 812

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-684 159
årets resultat	-106 811
Totalt	-790 970
disponeras för	
Yttre fond	-10 000
balanseras i ny räkning	-780 970
Summa	-790 970

Bolagets resultat och ställning framgår av resultat- och balansräkningen med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	198 606	187 009
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		198 606	187 009
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-90 535	-92 858
Övriga externa kostnader	3	-20 348	-1 571
Avskrivningar av byggnaden	4	-162 000	-162 000
Summa rörelsekostnader		-272 883	-256 429
Rörelseresultat		-74 277	-69 420
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 535	-33 336
Summa finansiella poster		-32 535	-33 336
Resultat efter finansiella poster		-106 812	-102 756
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-106 812	-102 756
Skatter			
Årets resultat		-106 812	-102 756

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 724 834	18 886 834
Summa materiella anläggningstillgångar		18 724 834	18 886 834
Summa anläggningstillgångar		18 724 834	18 886 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 688	7 792
Summa kortfristiga fordringar		11 688	7 792
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		188 584	156 291
Summa kassa och bank		188 584	156 291
Summa omsättningstillgångar		200 272	164 083
SUMMA TILLGÅNGAR		18 925 106	19 050 917

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 800 000	17 800 000
Reservfond		50 000	40 000
Summa bundet eget kapital		17 850 000	17 840 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-684 159	-571 403
Årets resultat		-106 812	-102 756
Summa fritt eget kapital		-790 971	-674 159
Summa eget kapital		17 059 029	17 165 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	1 847 750	1 866 750
Summa långfristiga skulder		1 847 750	1 866 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	18 327	18 326
Summa kortfristiga skulder		18 327	18 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 925 106	19 050 917

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	187 008	187 008
Försäkringsersättning	11 598	-
Summa	198 606	187 008

Not 3 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EL	4 787	6 286
Vatten och avlopp	34 242	32 726
Sophämtning	10 195	10 105
Tomtskötsel	3 372	4 714
TV & Bredband Telia	18 448	20 148
Övriga lokalkostnader	20 348	1 571
Fastighetsförsäkring	18 240	17 629
Bankkostnader	1 250	1 250
Summa	110 882	94 429

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	162 000	162 000
Summa	162 000	162 000

Byggnaden skrivs av med 1% per år.

Not 5 Personalkostnader

Inget arvode eller andra ersättningar har under räkenskapsåret betalats ut till föreningens styrelse.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 700 000	19 700 000
	19 700 000	19 700 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-813 166	-651 166
-Årets avskrivning enligt plan	-162 000	-162 000
	-975 166	-813 166
Redovisat värde vid årets slut	18 724 834	18 886 834
Odlingsslotten 2	5 266 000	5 266 000
Odlingsslotten 20	5 266 000	5 266 000
Odlingsslotten 2	3 226 000	3 226 000
Odlingsslotten 20	3 164 000	3 164 000
Vid årets slut	16 922 000	16 922 000

Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 847 750	1 866 750
	1 847 750	1 866 750

AROS Kapital AB, 556669-3130

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 625 000	6 625 000
	6 625 000	6 625 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

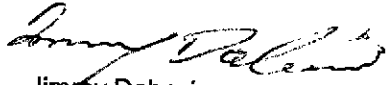
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

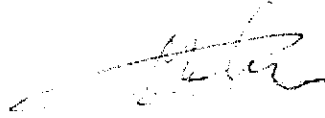
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	2 742	2 742
Hysesintäkter	15 584	15 584
Summa	18 326	18 326

Underskrifter

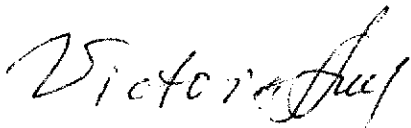
Tyresö ~~2022-05-24~~ 2022-05-24



Jimmy Dahmén
Styrelseordförande



Mikael Lundgren
Ledamot



Victoria Ahmad
Ledamot



Pia Berglund Olsson
Ledamot