

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 157-202204110929-889985.pdf

Storlek: 259262 byte

Hashvärde SHA256:

716b728e523caa28ec92d14bb471fa61dc8258139acea51aa995eeb4a8ff592b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Gustav Lars Arvid Skärbring

Signerat med BankID 2022-04-11 09:31 Ref: d4bd9550-fe0b-4794-9308-0d83e361f97f

Peppe Petter Lundquist

Signerat med BankID 2022-04-11 09:32 Ref: 64b3c5af-a666-4d84-9250-e3462954aea6

Jenny Maria Lundin

Signerat med BankID 2022-04-11 09:34 Ref: 677ef1d0-78b9-4f94-a1e1-2621a0fc4cd7

Helén Matilda Susanne Liljenroth

Signerat med BankID 2022-04-11 09:58 Ref: fe891091-44c6-48bb-8e9f-0033e7ab63f1

JOHANNA GÅRDMARK

Signerat med BankID 2022-04-11 11:36 Ref: a451ccbe-fce2-45ed-a676-49f65eb8a521

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signerat med BankID 2022-04-11 11:38 Ref: 0d44e15f-321c-493a-a87a-1d25b3c3c6cd

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
----------------------	------------	--------

Valnöten 3	1884	Stockholm
------------	------	-----------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Styrelsen har upphandlat en ny underhållsplan som färdigställdes 2018. Syftet var att lägga fram en långsiktig plan för att säkerställa ett förebyggande underhåll så att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen kommer att löpa över de kommande 20 åren och bestå av information om vilka åtgärder som behöver göras, när åtgärderna infaller i tiden samt vilka kostnader som åtgärderna innebär. Detta innebär att vi kan förutse och planera för finansieringen fastighetsunderhållet. Planen skall uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2021 har varit det nionde året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Svefab har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har ansvarat för städningen. Städningen har pausats under byggnation av de nya lägenheterna då städning genomförts av byggföretaget Reviani.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- Föreningsdag vår med iordningställande av innergård inkl planteringar
- Takreovering

- Brandsäkring av dörrar
- Hissbyggnation i gathuset
- Fönster renovering
- Byggnationer av lägenheter på vind i gathus och gårdshus

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	28	2	2

Överlåtelser

Under året har 6 lägenheter överlåtits och för närvarande är 3 andrahandsuthyrningar beviljade av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande
Gustav Skärbring
Helen Liljenroth
Johanna Gårdmark
Jenny Lundin

Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2020 hölls den 15 juni 2021 med 15 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 122	1 120	1 086	1 270	879
Resultat efter finansiella poster	1 029	334	-482	-5 202	-140
Soliditet (%)	75,9	78,6	76,8	71,0	-10,0
Årsavg per kvm bostadsyta	469	469	469	467	288
Lån per kvm bostadsyta	4 484	4 502	4 737	6 188	3 882

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2021 års stämma antogs en budget för kommande år. Budgeten ligger till grund för den ekonomiska planering som beräknats utefter föreningens kostnader och intäkter.

Årets resultat

För 2021 visar föreningen resultat på 1 029 355,06 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett rörelseresultat på 1 173 674,06 kronor.

Räntenettot för 2021 uppgår till -131 126 kronor.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	12 800			12 800
Uppskrivningsfond	38 660 000			38 660 000
Upplåtelseavgift	3 678 400			3 678 400
Yttre rep fond BRF	1 455 192		255 351	1 710 543
Balkongunderhåll	25 416		11 100	36 516
Inbetalningar hiss	1 612 086			1 612 086
Balanserat resultat	-7 937 951	334 435	-255 351	-7 858 867
Årets resultat	334 434	-334 434	1 029 355	1 029 355
Belopp vid årets utgång	37 840 377	0	1 040 455	38 880 833

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 858 867
årets vinst	1 029 355
	-6 829 512
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	213 600
i ny räkning överföres	-7 043 112
	-6 829 512

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 048 774	1 046 947
Övriga rörelseintäkter	2	8 491 362	261 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 540 136	1 308 937
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 605 452	-249 961
Driftskostnader	4	-5 465 706	-312 815
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-146 654	-101 464
Personalkostnader	6	-17 524	-52 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-8 379 655	-861 124
Rörelseresultat		1 160 481	447 813
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 126	-113 378
Summa finansiella poster		-131 126	-113 378
Resultat efter finansiella poster		1 029 355	334 435
Resultat före skatt		1 029 355	334 435
Årets resultat		1 029 355	334 435

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Inventarier, verktyg och installationer		5 503 859	5 648 178
Summa materiella anläggningstillgångar		45 526 524	45 670 843
Summa anläggningstillgångar		45 526 524	45 670 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 346	4 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 394	34 474
Summa kortfristiga fordringar		71 740	38 778
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 615 330	2 429 081
Summa kassa och bank		5 615 330	2 429 081
Summa omsättningstillgångar		5 687 470	2 468 259
SUMMA TILLGÅNGAR		51 213 994	48 139 102

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 303 286	5 303 286
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		1 747 059	1 480 608
Summa bundet eget kapital		45 710 345	45 443 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 858 867	-7 937 951
Årets resultat		1 029 355	334 435
Summa fritt eget kapital		-6 829 512	-7 603 516
Summa eget kapital		38 880 833	37 840 378
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 550 000	7 590 000
Summa långfristiga skulder		7 550 000	7 590 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 400 723	2 400 723
Leverantörsskulder		87 239	20 989
Skatteskulder		5 904	18 219
Övriga skulder		0	24 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 289 295	244 232
Summa kortfristiga skulder		4 783 161	2 708 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 213 994	48 139 102

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Sedan 2018 sker ingen avskrivning på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Avgift	1 041 574	1 041 547
Terass	7 200	5 400
	1 048 774	1 046 947

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Internet	73 260	73 258
Överlåtelseavgift och pant.avg	946	5 644
Ersättning andrahandsuthyrning	5 156	7 540
Avgift varmvatten	49 200	43 047
Försäkring stambyte	0	132 500
Vindsförsäljning	8 362 800	0
	8 491 362	261 989

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation & UH	-2 285 422	-49 582
El	-197 187	-98 952
Vatten och avlopp	-52 990	-49 508
Sophämtning	-52 596	-44 082
Källsortering	-17 257	-5 744
Markytor, trädgård	0	-2 093
	-2 605 452	-249 961

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-34 542	-44 844
Entrémattor	-6 130	-10 570
Övriga fastighetskostnader	-7 895	-24 358
Fastighetsförsäkring	-42 487	-41 243
Anticimex	-29 688	0
Kabel-tv	-7 505	-9 973
Bredband	-65 340	-65 340
F-skötsel	-42 515	-41 685
Fastighetsskatt	-52 524	-72 614
Förändr. fast. skatt föreg år	2 858	0
Snöröjning	-2 188	-2 188
Takreparation & Brandsäkring	-2 275 250	0
Hissbyggnation	-2 902 500	0
	-5 465 706	-312 815

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-6 000	-6 000
Förändr. revisionskost	0	-250
Konsulttjänster	-64 137	-8 025
Fastighetsförvaltning	-68 000	-67 852
Möteskostnader	0	-11 186
Bankkostnader	-3 237	-3 119
Föreningsavgift	-5 280	-5 030
Förändr styrelsearvode	0	-2
	-146 654	-101 464

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-13 335	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-4 189	-12 565
	-17 524	-52 565

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad		
Vid årets början	40 212 832	40 212 832
Utgående anskaffningsvärde	40 212 832	40 212 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	40 022 665	40 022 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	10 200 000	22 957 000
Mark	61 000 000	62 160 000
	71 200 000	85 117 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	71 200 000	83 000 000
Lokaler	0	2 117 000
	71 200 000	85 117 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Utgående anskaffningsvärde	6 658 411	6 658 411
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-1 010 233	-865 914
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-1 154 552	-1 010 233
Planenligt restvärde vid årets slut	5 503 859	5 648 178
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	5 503 859	5 648 178
	45 526 524	45 670 843

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,55	2023-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,05	2022-02-10	1 160 000	1 160 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-15	1 010 723	1 010 723
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	1 980 000	1 990 000
Stadshypotek	1,15	2023-03-30	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	0,99	2023-03-30	1 970 000	1 980 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-08	230 000	230 000
			9 950 723	9 990 723
Kortfristig del av långfristig skuld			2 400 723	2 400 723

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	13 301 000	13 301 000

Inga eventalförpliktelser

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av fönster

Byte av tak

Byggnation av hiss i gathus

Byggnation av lägenheter i båda vindsutrymmen

Underskrifter

Stockholm

Petter Lundquist
Ordförande

Gustav Skärbring

Helen Liljenroth

Johanna Gårdmark

Jenny Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Revisor