

Årsredovisning för
Brf Roddaren i Sollentuna
769629-4706

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Roddaren i Sollentuna, 769629-4706, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2017-07-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sollentuna kommun.

Fastigheten

Köpekontrakt för fastigheten tecknades 2015-12-21. Fastigheten består av två flerbostadshus med 73 bostadslägenheter, 2 lokaler, 47 st garageplatser samt 14 st parkeringar.

Total BOA 4 624 m² samt total LOA 65 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-12-21.

Föreningen är ansvarsförsäkrad hos Folksam fram till 2022-03-31.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Lena Pihl Dahl	Ordförande, Ledamot	2021-01-01 - 2021-05-05
Wilfred Sherwood	Ledamot	2021-01-01 - 2021-05-05
Jessica Carlsson	Ledamot	2021-01-01 - 2021-05-05
Thomas Khan	Ledamot	2021-01-01 - 2021-05-05
Anton Tingström	Ledamot	2021-01-01 - 2021-05-05
Serkan Shentyurk	Suppleant	2021-01-01 - 2021-05-05
Fredric Helin	Ordförande, Ledamot	2021-05-05 - 2021-06-12
Thomas Khan	Ledamot	2021-05-05 - 2021-06-12
Thomas Khan	Ordförande, Ledamot	2021-06-12 - 2021-12-31
Jessica Carlsson	Ledamot	2021-05-05 - 2021-12-31
Caroline Moon	Ledamot	2021-05-05 - 2021-12-31
Eva Vallerström	Ledamot	2021-05-05 - 2021-12-31
Berit Staffanson	Suppleant	2021-05-05 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2021 haft 13 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB och den tekniska förvaltningen har skötts av F.T Drift AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 18

Överlåtelse under året: 13

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har förhandlat om ett av föreningens tre lån. Det nya lånet löper på tre år med räntan 0,54% jämfört med tidigare 1,25%. I samband med detta beslutade styrelsen att göra en extra amortering på 2 000 000 kronor samt öka beloppet för den månatliga amorteringen.

Styrelsen har omförhandlat avtalet för tv/bredband/telefoni. Föreningen får en betydande ökning av bredbandskapaciteten samtidigt som kostnaden sänks avsevärt.

En 30-årig underhållsplan har upprättats. Underhållsplanen beskriver de åtgärder och behov våra fastigheter har under de kommande 30 åren samt vilka kostnader dessa för med sig. Inga omfattande underhållsarbeten är planerade eller bedöms som nödvändiga inom de närmaste åren.

Vi arbetar med att minska föreningens kostnader för elförbrukning och lampor. Lampor och lysrör i källare och förråd byts successivt ut till energisnåla och långlivade LED.

2-års besiktningen av medlemmarnas lägenheter, som blivit uppskjuten ett flertal gånger på grund av covid-19, är utförd och klar.

Styrelsen har tagit fram en arbetsordning som bland annat innehåller arbetsinstruktioner och arbetsfördelning för styrelsemedlemmarnas olika roller.

Ingen höjning av avgiften är planerad.

Styrelsen hade i maj en ordinarie föreningsstämma. På grund av covid-19 var det möjligt att poströsta, vilket majoriteten av medlemmarna gjorde.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	4 177 329	4 155 612	4 145 531	1 636 656
Resultat efter finansiella poster	-994 481	-591 508	-510 631	-178 016
Soliditet, %	77	76	76	74
Lån per kvm bostadsyta	14 040	14 546	14 620	14 706
Årsavgift per kvm bostadsyta	715	715	715	715

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	170 163 200	51 771 800	196 532	-885 179	-591 508
Omföring av fg års resultat				-591 508	591 508
Yttre underhållsfond			138 720	-138 720	
Årets resultat					-994 481
Vid årets slut	170 163 200	51 771 800	335 252	-1 615 407	-994 481

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Balanserat resultat föregående år	-1 615 407
Årets resultat	-994 481
Totalt	-2 609 888

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	497 467
--------------------------------------	---------

Balanseras i ny räkning	<u>-3 107 355</u>
Totalt	-2 609 888

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar med noter.

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			
Nettoomsättning	1	4 177 329	4 155 612
Summa rörelseintäkter		4 177 329	4 155 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 247 938	-1 519 395
Externa rörelsekostnader		-122 378	-435 048
Personalkostnader		-119 750	-59 024
Avskrivningar		-1 774 458	-1 774 463
Summa rörelsekostnader		-4 264 524	-3 787 930
Rörelseresultat		-87 195	367 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	-
Räntekostnader		-907 422	-959 190
Summa finansiella poster		-907 286	-959 190
Resultat efter finansiella poster		-994 481	-591 508
Årets resultat		-994 481	-591 508

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	283 872 260	285 646 718
Summa materiella anläggningstillgångar		283 872 260	285 646 718
Summa anläggningstillgångar		283 872 260	285 646 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-1 122	1 267
Övriga fordringar	4	39 709	39 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	81 679	63 616
Summa kortfristiga fordringar		120 266	104 493
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 717 496	3 144 897
Summa kassa och bank		1 717 496	3 144 897
Summa omsättningstillgångar		1 837 762	3 249 390
SUMMA TILLGÅNGAR		285 710 022	288 896 108

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		170 163 200	170 163 200
Upplåtelseavgifter		51 771 800	51 771 800
Avsättning till yttre underhållsfond		335 252	196 532
Summa bundet eget kapital		222 270 252	222 131 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 615 407	-885 179
Årets resultat		-994 481	-591 508
Summa fritt eget kapital		-2 609 888	-1 476 687
Summa eget kapital		219 660 364	220 654 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	42 248 343	66 895 013
Depositionsavgifter		65 643	65 000
Summa långfristiga skulder		42 313 986	66 960 013
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	22 673 335	368 329
Leverantörsskulder		285 156	332 632
Skatteskulder		74 960	74 960
Övriga skulder	7	36 151	31 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	666 070	473 427
Summa kortfristiga skulder		23 735 672	1 281 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 710 022	288 896 108

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-994 481	-591 508
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 774 459	1 774 463
	<u>779 978</u>	<u>1 182 955</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 978	1 182 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 773	1 689 160
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab		316 836
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	150 059	-724 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 264	2 464 902
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-2 341 664	-339 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 341 664	-339 996
Årets kassaflöde	-1 427 400	2 124 906
Likvida medel vid årets början	3 144 896	1 019 991
Likvida medel vid årets slut	1 717 496	3 144 897

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 306 134	3 306 132
Garantiersättning		12 000
Intäkter P-platser	546 036	452 863
Lokalhyror	134 149	210 713
Påminnelseavgifter	240	-
Överlåtelseavgifter	17 843	10 607
Andrahandsuthyrning	15 110	19 066
Pantsättningsavgifter	9 990	2 830
Debiterade elkostnader	145 958	141 289
Övrigt	1 869	112
Summa	4 177 329	4 155 612

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	317 636	
Driftskostnader fastighet	57 252	47 933
Hiss	46 431	64 200
Vinterunderhåll	93 801	3 456
Kostnader vidarefakturerade	28 014	
Ventilation	2 448	
Nycklar postfack mm		3 082
El	490 398	334 697
Värme	488 473	389 004
Vatten och avlopp	183 017	208 069
Sophämtning	210 154	179 805
Samfällighetsavgifter	21 786	
Försäkring	33 211	25 159
Övriga fastighetskostnader	53 750	
Fastighetsskatt	37 480	37 480
Bredband, TV och telefoni	179 912	226 510
Hemsida	2 512	
Övriga reparationer	1 663	
Summa	2 247 938	1 519 395

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	289 935 000	289 935 000
Summa	289 935 000	289 935 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 288 282	-2 513 819
-Årets avskrivning enligt plan	-1 774 458	-1 774 463
Summa	-6 062 740	-4 288 282
Redovisat värde vid årets slut	283 872 260	285 646 718
Varav byggnad	206 872 260	208 646 718
Varav mark	77 000 000	77 000 000
Summa	283 872 260	285 646 718
Fastighetsbeteckning del av Staven 4		
Taxeringsvärde byggnader:	85 578 000	85 578 000
Taxeringsvärde mark:	32 170 000	32 170 000
Summa	117 748 000	117 748 000

Not 4 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran	39 709	
Summa	39 709	

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	5 635	5 032
Bredband, TV och telefoni	50 186	26 789
Ekonomisk förvaltning	25 858	24 995
Bostadsrätterna		6 800
Summa	81 679	63 616

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2021-12-31	2020-12-31
Nordea - 3978 89 31294	0,54 %	2024-09-18	20 035 005	22 298 337
Nordea - 3978 88 56373	0,59%	2023-09-20	22 213 338	22 298 338
Nordea - 3978 88 56381	1,85 %	2022-10-19	22 213 339	22 298 338
Summa			64 461 682	66 895 013

459 996 kr avser kortfristig del av lånet och kommer amorteras under 2022.

Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till Skatteverket	36 151	31 902
Summa	36 151	31 902

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskott från medlemmar	331 037	331 245
Revisionsarvode	19 313	18 750
Upplupen ränta	126 953	16 362
El	91 730	36 524
Värme	71 902	52 993
Vatten och avlopp	17 660	17 553
Sophämtning	7 475	
Summa	666 070	473 427

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Thomas Khan
Ordförande, Ledamot

Caroline Moon
Ledamot

Jessica Carlsson
Ledamot

Eva Vallerström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557466581691

Dokument

BRF Roddaren ÅR 2021

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-04-05 12:05:59 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-04-06 09:52:53 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Thomas Khan (TK)

electric654@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Thomas Khan"

Signerade 2022-04-05 13:04:37 CEST (+0200)

Caroline Moon (CM)

carro.mooon@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Caroline Shuk Ling Pang Moon"

Signerade 2022-04-05 14:10:59 CEST (+0200)

Jessica Carlsson (JC)

jeca4725@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JESSICA CARLSSON"

Signerade 2022-04-05 16:47:31 CEST (+0200)

Eva Wallerström (EW)

eva.a.wallerstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA

VALLERSTRÖM"

Signerade 2022-04-05 17:10:36 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557466581691



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"
Signerade 2022-04-06 09:52:53 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

