

Årsredovisning för

Brf Fyren i Bolinder Strand

769614-6435

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyren i Bolinder Strand, 769614-6435, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tids- begränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kallhäll 1:51 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 2007.

Fastigheternas areal uppgår till 2 577 m². Gällande taxeringsvärde enligt 2019:års taxering är 65 951 tkr, varav byggnad 50 151 tkr och mark 15 800 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	46	3 842
Garage	21	
Bilplatser	32	
Summa	99	3 842

Fastighetsadresser

Anton Johanssons väg 6-8

Förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och fastighetsjour har enligt avtal skötts av Wahlings Installationsservice AB.

Under året har AB C Malms Trädgårdsanläggningar skött mark och trädgård enligt avtal.

För perioden november - maj har föreningen löpande avtal med AB C Malms Trädgårdsanläggningar om vinterväghållning tillsammans med övriga fem föreningar i Kajens Samfällighetsförening.

Under året har NSF Städ handhaft städning av gemensamma ytor.

Föreningen har Fullserviceavtal med Kone AB samt avtal med Inspecta AB för besiktning av hissarna.

Föreningen har avtal om källsortering med PreZero.

Föreningen har avtal med KTC om uppkoppling till WIAB från Undercentralen.

Föreningen har avtal med Tele2 om basutbud i TV samt gruppavtal gällande bredband XXL 100 och Telefoni Small.

Avtal för leverans av el och fjärrvärme är tecknat med E.ON.

Föreningen har en Plan för Systematiskt Brandskyddsarbete sedan december 2012.

Föreningen har överenskommelse med Birdblock AB att kontakta dem vid behov för bekämpning av fåglar på föreningens tak.

Liksom tidigare år är föreningen delaktig i Polisens Grannsamverkan.

Ekonomisk förvaltning:

Föreningen har under året haft avtal med HSB Norra Stor Stockholm om ekonomisk förvaltning.

Ett tilläggsavtal har tecknats med Jurist & Inkasso gällande inkassoverksamhet.

Genomfört större underhåll och investeringar

Kvarstående nödvändiga åtgärder vad gäller återställande av balkonger, altaner och inglasningen där i samband med fasadrenoveringen har genomförts under 2021.

Ett mindre lån om cirka 1,2 Mkr har lösts bort i sin helhet under året.

En extra-amortering om 200 tkr har gjorts i samband med att ett större lån bands om.

Enligt stadgeändring 2015 baseras årsavgiften på föreningens utgifter och inte kostnader. Föreningen kan därmed gå med bokföringsmässigt underskott.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Sofie Hatmi

Kennet Persson

Fredrik Andersson

Alexander Hellström

Lotta Anfelt Sjödin

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Carl Lindahl

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Någon internrevisor utsågs inte vid ordinarie stämma 2021.

Föreningens revision har utförts av Erik Davidsson vid BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ing-Lill Holmgren och Gonzalo Leiva.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 231	3 526	3 228	3 265	3 231
Årets resultat, tkr	497	494	688	264	334
Fond för yttre underhåll, tkr	1 053	1 245	1 149	1 052	1 010
Belåning, kr/kvm totalyta	9 677	10 126	10 290	11 390	11 693
Räntekänslighet	13	13	14	13	14
Soliditet, %	71	70	69	67	66
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	755	755	755	755	755
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta*	315	389	365	255	287

*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	35 030 000	52 540 000	1 244 569	2 131 068	493 753
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-191 825	685 578	-493 753
Årets resultat					496 858
	35 030 000	52 540 000	1 052 744	2 816 646	496 858

Föreningens lån är placerade till villkor som framgår av not 12.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-06-02 och hölls medelst poströstning. På stämman var 26 röstberättigade medlemmar representerade.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.

Styrelsen har under året löpande skickat ut informationsmejl till medlemmarna. Föreningen har även en egen hemsida, www.bolinderfyren.se, där medlemmarna kan hämta aktuell information om föreningens verksamhet.

Sedan 2017 är Fyren delaktig i Kajens Samfällighetsförening med följande sex bostadsrättsföreningar: Tärnan, Måsen, Strandtorget, Masten, Fyren och Lilla Torget. Samfälligheten omfattar naturmark/vägar, parkeringsplatser, belysning, vatten och spillvattenledningar. Andelstal för de olika områdena har fastställts.

En separat Samfällighetsförening har bildats gällande Garaget som är gemensamt för Tärnan, Måsen och Fyren. För garagesamfälligheten har ingen förening bildats utan den styrs av delägarförvaltning.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 755 kr/m². Ingen höjning av avgifterna planeras för 2022.

Budgeten visar på ett positivt resultat efter finansiella poster på 315 tkr.

Planerade underhåll och investeringar

Målning av carportlängor planeras att genomföras under våren/sommaren 2022.

Installation av laddboxar för laddning av elbilar kommer att genomföras i garaget gemensamt med de övriga två föreningar som förvaltar garaget.

Reparation och målning av träspaljéer som finns vid garageporten kommer att genomföras gemensamt med de övriga två föreningar som förvaltar garaget.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 816 646
Årets resultat	496 858
	3 313 504
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 313 504
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	-
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-
Balanserat resultat efter disposition	3 313 504
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	1 052 744
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 052 744

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande 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	2	3 230 539	3 525 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 647 389	-1 884 505
Övriga externa kostnader		-16 828	-15 746
Personalkostnader	4	-55 575	-56 006
Avskrivningar	5	-714 078	-714 078
Summa rörelsekostnader		-2 433 870	-2 670 335
Rörelseresultat		796 669	855 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 676	4 108
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-303 487	-365 675
Summa finansiella poster		-299 811	-361 567
Årets resultat		496 858	493 753

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	75 692 228	76 406 305
Mark		52 200 000	52 200 000
		<u>127 892 228</u>	<u>128 606 305</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>127 892 228</u>	<u>128 606 305</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 180 064	2 072 647
Övriga fordringar	9	6 363	8 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	96 198	92 081
		<u>1 282 625</u>	<u>2 172 899</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	637 669	635 762
Summa omsättningstillgångar		<u>1 920 294</u>	<u>2 808 661</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>129 812 522</u>	<u>131 414 966</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 570 000	87 570 000
Fond för yttre underhåll		1 052 744	1 244 569
		<u>88 622 744</u>	<u>88 814 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 816 646	2 131 068
Årets resultat		496 858	493 753
		<u>3 313 504</u>	<u>2 624 821</u>
Summa eget kapital		<u>91 936 248</u>	<u>91 439 390</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	16 937 283	17 107 283
		<u>16 937 283</u>	<u>17 107 283</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 241 625	21 797 816
Leverantörsskulder		98 495	452 559
Skatteskulder		155 868	152 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	443 003	465 822
Kortfristiga skulder		<u>20 938 991</u>	<u>22 868 293</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>37 876 274</u>	<u>39 975 576</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>129 812 522</u>	<u>131 414 966</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,88	2127

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 20 012 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 902 344	2 902 344
Hysesintäkter garage och p-platser	315 648	317 200
Övriga intäkter	12 547	306 111
	3 230 539	3 525 655

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	83 658	33 973
Löpande underhåll	161 558	283 385
Planerat underhåll	-	287 875
El	52 539	41 417
Uppvärmning	421 473	340 006
Vatten	192 903	129 580
Sophämtning	72 365	108 280
Fastighetsförsäkring	73 246	65 510
Städning	65 154	50 184
Förvaltningskostnader	79 485	85 663
Extern revision	21 500	17 750
Kabel-TV och Bredband	134 672	134 145
Fastighetsskatt	78 624	77 244
Övrig drift	210 212	229 493
	1 647 389	1 884 505

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 000	46 000
Övriga arvoden och ersättningar	-	2 000
Social kostnader	9 575	8 006
	55 575	56 006

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	714 078	714 078
	714 078	714 078

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	1 907	2 647
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 719	1 461
Övriga ränteintäkter	50	-
	3 676	4 108

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	300 824	364 289
Övriga räntekostnader	2 663	1 386
	303 487	365 675

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	82 020 000	82 020 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	82 020 000	82 020 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 613 695	-4 899 617
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-714 077	-714 078
	-6 327 772	-5 613 695

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	75 692 228	76 406 305
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnader - lokaler	1 151 000	1 151 000
	50 151 000	50 151 000

Mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
Mark - lokaler	-	-
	15 800 000	15 800 000

Summa taxeringsvärde	65 951 000	65 951 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	6 363	8 171
Redovisat värde vid årets slut	6 363	8 171

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	33 567	33 311
Fastighetsförsäkring	51 366	47 564
Övrigt	11 265	11 206
	96 198	92 081

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	637 669	635 762
	637 669	635 762

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2752876057	0,73	2025-10-24	9 447 513	9 567 513
Swedbank	2753875968	0,35	2022-09-23	8 333 281	8 349 464
Swedbank	2753875992	0,36	2022-03-28	11 738 344	11 938 344
Swedbank	2755935931	0,73	2023-06-21	7 659 770	7 739 770
Swedbank	2755939556	0,66	-	-	1 310 008
				<u>37 178 908</u>	<u>38 905 099</u>
Nästa års beräknade amortering				-230 000	-329 404
Nästa års omförhandlingar				<u>-20 011 625</u>	<u>-21 468 412</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 937 283	17 107 283
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				36 028 908	37 258 079

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	<u>46 700 000</u>	<u>46 700 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	46 700 000	46 700 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	230 000	329 404
Omläggning av lån 2022	<u>20 011 625</u>	<u>21 468 412</u>
	20 241 625	21 797 816

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	21 900	21 900
Förutbetalda hyror och avgifter	264 766	262 020
Upplupna räntekostnader	38 925	34 439
Upplupen el	8 488	3 729
Upplupen värme	74 039	51 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>34 885</u>	<u>92 658</u>
	443 003	465 822

Järfälla 2022-.....-.....

Ann-Sofie Hatmi

Kennet Persson

Fredrik Andersson

Alexander Hellström

Lotta Anfelt Sjödin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....

Erik Davidsson
Borevision AB