

Årsredovisning 2021

BF N:O 29 RODDAREN UPA

702001-8029



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF N:O 29 RODDAREN UPA

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1910-03-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Inedal 7. Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 1 995 kvm. Fastigheten byggdes 1911 och har värdeår 1929.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Fanny Pontán	Suppleant
Kim Patrik Arif Åkerman	Suppleant
Stefan Jonsson	Suppleant
Nicolas Klintberg	Styrelseledamot

Sandra Åström	Styrelseledamot
Anton Jansson t o m 2022-05-01	Ordförande
Sofia Ulfvin fr o m 2022-05-02	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Pär Carlson	Auktoriserad revisor	Conseil Revision AB
Pia Dimakopoulos	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. En extra föreningsstämma hölls 2022-05-02 och behandlade val av ny ordförande. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll

2021	Stamreovering
2021	Renovering av golv i källare och nya förråd

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplan finns upprättad sedan 2019 och sträcker sig 20 år framåt i tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnad för underhåll under 2021 uppgår till 9 515 111 kr.

Under kalenderåret 2021 så har majoriteten av styrelsens arbete inriktats mot renoveringsprojekt. Året startade med att vi anlidade en entreprenör, stambytesgruppen, för källarrenoveringen. Där byttes stammarna i källargolvet, det tidigare jordgolvet grävdes ur och källargolvet blev gjuten betong. När sedan det var avslutat anlidades ytterligare en entreprenör för stambytet i resterande del av fastigheten. Då anlidades BKS-gruppen. Återstående del av året har föreningens båda fastigheter renoverats avseende stammar, värme ventiler, ventilations, asbetsanering, ny tvättstuga med nya maskiner, ny 3-fas el m.m.

Vid slutet av 2021 har arbetet i princip avslutats på Kronobergsgatan och påbörjats på Inedalsgatan för att under 2022 sedan fortsätta. För att finansiera renoveringen har föreningen upptagit nya lån. Lånelöfte har erhållits om 15 mkr i Nordea. Detta har upptagits i delar om 5 mkr vardera. Vid slutet av 2021 har totalt 10 mkr upptagits, men totalt 15 mkr kommer behöva upptas innan renoveringen är avslutad. Föreningens tidigare lån om 163 tkr i Handelsbanken har betalats av. Vidare har nya pantbrev upptagits. Efter att totala

lånesumman upptagits kommer föreningen ha en belåningsgrad om ca 7500 kr per kvm. Föreningen har dolda tillgångar i form av två råvindar som vid behov kan säljas av eller exploateras om konverteras till lägenheter. Under 2019 genomfördes en förstudie med hjälp av Gleipnergruppen som värderade att råvindarna skulle kunna säljas för ca 45 tkr/kvm vilket skulle generera en intäkt om ca 15-18 mkr. Sedan dess har priset per kvm stigit och således för vindarna i dagens marknad värderas högre än så.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 214 139	1 213 556	1 024 959	1 028 908
Resultat efter fin. poster	-9 445 166	-33 555	-321 508	-89 947
Soliditet, %	80	99	99	82
Yttre fond	753 665	740 605	850 505	829 285
Taxeringsvärde	74 400 000	74 400 000	74 400 000	51 365 000
Bostadsyta, kvm	1 995	1 994	1 994	1 994
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	579	482	482
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 013	85	85	86
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	1,94	1,95	2,16
Belåningsgrad, %	18,01	0,30	0,30	7,90

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	218 763	-	-	218 763
Upplåtelseavgifter	1 609 476	-	-	1 609 476
Fond, yttre underhåll	740 605	-	13 060	753 665
Balkongfond	132 443	-	7 680	140 123
Direkt kapitaltillskott	53 601 000	-	-	53 601 000
Balanserat resultat	-650 853	-33 555	-13 060	-697 469
Årets resultat	-33 555	33 555	-9 510 876	-9 510 876
Eget kapital	55 617 878	0	-9 503 196	46 114 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-557 346
Årets resultat	-9 510 876
Totalt	<u>-10 068 222</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	13 060
Att från yttre fond i anspråk ta	-753 665
Balanseras i ny räkning	-9 327 617
	<u>-10 068 222</u>

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		1 214 140	1 213 555
Rörelseintäkter		116 848	0
Summa rörelseintäkter		1 330 988	1 213 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-10 297 199	-953 676
Övriga externa kostnader	7	-352 998	-136 753
Personalkostnader	8	-65 710	-67 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 072	-87 069
Summa rörelsekostnader		-10 802 980	-1 244 520
RÖRELSERESULTAT		-9 471 992	-30 965
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 951	688
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-46 835	-3 279
Summa finansiella poster		-38 884	-2 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 510 876	-33 555
ÅRETS RESULTAT		-9 510 876	-33 555

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	55 512 087	55 599 159
Summa materiella anläggningstillgångar		55 512 087	55 599 159
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 514 887	55 601 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		44 778	65 843
Övriga fordringar	13	10 722	9 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 174	59 507
Summa kortfristiga fordringar		135 674	134 634
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 733 160	561 968
Summa kassa och bank		1 733 160	561 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 868 834	696 602
SUMMA TILLGÅNGAR		57 383 721	56 298 561

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 828 239	1 828 239
Uppskrivningsfond		53 601 000	53 601 000
Fond för yttre underhåll		753 665	740 605
Balkongfond/Reservfond		140 123	132 443
Summa bundet eget kapital		56 323 027	56 302 287
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-697 469	-650 853
Årets resultat		-9 510 876	-33 555
Summa fritt eget kapital		-10 208 345	-684 409
SUMMA EGET KAPITAL		46 114 682	55 617 878
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	9 950 000	166 665
Summa långfristiga skulder		9 950 000	166 665
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	50 000	1 828
Leverantörsskulder		780 280	143 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	488 759	368 582
Summa kortfristiga skulder		1 319 039	514 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 383 721	56 298 561

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	561 968	432 547
Resultat efter finansiella poster	-9 510 876	-33 555
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	87 072	87 069
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 423 804	53 514
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 040	-56 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	756 849	124 569
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-8 667 995	121 765
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 680	9 483
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	9 831 507	-1 828
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 839 187	7 655
Årets kassaflöde	1 171 192	129 420
Likvida medel vid årets slut	1 733 160	561 967

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF N:o 29 Roddaren upa 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 2 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Bredband	44 640	44 640
Försäkringsersättning	116 848	0
Hysesintäkter, lokaler	3 000	12 000
Årsavgifter, bostäder	1 153 660	1 152 454
Övriga intäkter	12 840	4 461
Summa	1 330 988	1 213 555

Not 3, Fastighetskötsel	2021	2020
Besiktning och service	4 926	3 824
Fastighetskötsel	0	15 457
Snöskottning	26 523	0
Städning	20 000	22 600
Trädgårdsarbete	2 844	14 833
Övrigt	0	5 603
Summa	54 293	62 317

Not 4, Reparationer & underhåll	2021	2020
Planerat underhåll	9 486 324	218 736
Reparationer	28 787	67 557
Summa	9 515 111	286 293

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	74 776	34 556
Sophämtning	24 052	20 613
Uppvärmning	304 708	270 989
Vatten	53 054	49 566
Summa	456 590	375 724

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	91 573	74 617
Fastighetsförsäkringar	71 755	65 553
Fastighetsskatt	49 606	48 586
Teknisk förvaltning	58 272	38 336
Övrigt	0	2 250
Summa	271 206	229 342

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	60 635	54 812
Förbrukningsmaterial	0	1 525
Konsultkostnader	24 500	28 700
Revisionsarvoden	3 875	18 625
Övriga förvaltningskostnader	263 988	33 092
Summa	352 998	136 753

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	15 710	16 024
Styrelsearvoden	50 000	50 998
Summa	65 710	67 022

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	46 140	3 279
Övriga räntekostnader	695	0
Summa	46 835	3 279

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 947 349	58 947 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>58 947 349</u>	<u>58 947 349</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 348 190	-3 261 121
Årets avskrivning	-87 072	-87 069
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 435 262</u>	<u>-3 348 190</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>55 512 087</u></u>	<u><u>55 599 159</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
Summa	74 400 000	74 400 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148 000	148 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>148 000</u>	<u>148 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-148 000	-148 000
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-148 000</u>	<u>-148 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	8 078	9 098
Skattekonto	186	186
Övriga fordringar	2 458	0
Summa	10 722	9 284
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	24 622	22 623
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 552	36 884
Summa	80 174	59 507

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2026-05-20	1,11 %	5 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2024-11-20	1,07 %	5 000 000	0
Stadshypotek	2023-03-01	1,94 %	0	168 493
Summa			10 000 000	168 493
<i>Varav kortfristig del</i>			50 000	1 828

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
Förutbetalda avgifter/hyror	287 041	292 170
Utgiftsräntor	11 379	263
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 629	76 149
Summa	423 049	368 582

Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 927 000	1 927 000
Summa	11 927 000	1 927 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Efter räkenskapsårets utgång ska styrelsen revidera underhållsplanen för att fastställa vilka renoveringsåtgärder som därefter står på tur.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Nicolas Klintberg
Styrelseledamot

Sandra Åström
Styrelseledamot

Sofia Ulfvin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Conseil Revision AB
Pär Carlson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SOFIA ULFVIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770313xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-06-03 13:45:56 UTC



NICOLAS KLINTBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19890416xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2022-06-03 14:33:40 UTC



SANDRA ÅSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19900303xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2022-06-03 14:44:03 UTC



PÄR CARLSON

Revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2022-06-04 18:36:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: EXELC-JOGFF-P406V-EOHFA-DXCCL-03JJ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>