

Årsredovisning 2021

BRF Neutronen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Neutronen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades av Bolagsverket 2010-12-28. Föreningens stadgar uppdaterades och registrerades av Bolagsverket 2018-11-10, 2018-11-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-19. BRF Neutronen innehar två punkthus i fem våningsplansfastigheter i Sollentuna kommun.

Styrelse

På ordinarie årsstämma 19 maj 2021 valdes Douglas Boldt, Henrik Broman och Anna Öberg till ordinarie ledamöter och till suppleanter valdes Phoenix Asadi och Johanna Letzén. Under året har Anna Öberg avgått ur styrelsen som avflyttad. Och Phoenix Asadi tog hennes ledamotsplats. Årsstämman hölls i Anna Öberg lägenhet med både fysiskt deltagande medlemmar och via digital länk.

Ledamöter

Douglas Bolt - omval

Anna Öberg - nyval

Henrik Broman - nyval

Suppleanter

Phoenix Asadi - omval

Johanna Letzén - nyval

Firmateckning

Firmatecknare för BRF Neutronen är två styrelseledamöter i förening.

Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång. Ordinarie föreningsstämma var behörigen sammankallad och hölls 19 maj 2021.

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut hållit ett konstituerande möte och 3 ordinarie möten som samtliga resulterat i åtgärder och beslut. Förutom dessa möten har många arbetsmöten hållits med hela eller delar av styrelsen. Vid dessa möten har förslag till åtgärder och förslag till beslut har tagits fram som senare beslutats på ordinarie möte. Styrelsen har även haft ett gemensamt möte med styrelserna i Brf Protonen och Brf Electrum. Styrelserna i de tre föreningarna har ett löpande samarbete i flera gemensamma frågor kring exempelvis markskötsel och vår gemensamma utemiljö.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit firman Grant Thornton.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar, varav 38 röstberättigade medlemmar.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Elektronen 9, Sörmlandsvägen nr. 2 och 8 inom Sollentuna kommun år 2013. Byggnaderna inrymmer 38 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 3000 kvm samt gemensamma rum för cyklar och barnvagnar. Markareal är 3 391 kvm.

Lägenhetsfördelning 28 st 3 rum och kök 10 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I marklägenheterna ingår uteplats. Föreningen innehar 29 garageplatser för bil, 11 parkeringsplatser med elstolpe utomhus samt 2 parkeringsplatser utan elstolpe utomhus.

Väsentliga avtal i föreningen

Storholmen Förvaltning AB (Förvaltning) - i januari 2017

Gnilkar Parkerings AB (Garage) 30 september 2017. Avtalet uppsagt under året men uppsägningen därefter återkallad.

Nordeuropa (Försäkring) - 30 september 2017

Danske Bank (Banklån) - 31 oktober 2018

Städgiganten i Sverige AB (entré- och trappstädning)

PM Larm (låsbrickor och entrédörrlås)

Grön stad (tidigare Svensk Markskötsel) (markskötsel och vinterunderhåll). Avtalet uppsagt under 2021. Föreningen har under året tillsammans med Brf Protonen och Brf Electrum upphandlat ny leverantör, trädgårdsskötsel. Avtal tecknat under 2021 och börjar gälla den 1 mars 2022.

Inspecta

SimplyBrf (hemsida och domännamn)

Presto, tidigare Cupola (brandskydd)

Bahnhof (Bredband)

Sappa (TV)

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringsavtalet ingår styrelsen försäkring men inte bostadstilläggsförsäkring.

Styrelsens berättelse

Styrelsen fortsatte under året arbetet och utvecklingen för medlemmarnas trivsel.

Under året har styrelsen upphandlat elbilsladdningsutrustning till föreningens samtliga utomhusparkeringsplatser och tecknat avtal med SEOM. Laddningsutrustningen installeras och tas i drift under 2022. Storholmen Förvaltning ombesörjer administrationen av platstilldelning, kösystem etc.

Städdagarna under året har ställts in på grund av pandemin. Containerar för insamling av grovsopor har ställts upp på gården vid två tillfällen under året.

Under jul- och nyårshelgerna anlätades vaktbolag för rondering i byggnader och garage gemensamt för de tre bostadsrättsföreningarna i området.

Föreningssamarbetet mellan bostadsrättsföreningarna Neutronen, Protonen och Electrum fortskrider. Det nya avtalet om markskötsel och vinterunderhåll är gemensamt upphandlat.

De tre föreningarna ska gemensamt fortsätta satsa på vår gemensamma utemiljö men planerade aktiviteter för 2021 har bromsats på grund av pandemin.

Styrelsen har uppdragit åt entreprenör att se till att våra värmesystem har rensats, kalibrerats och fungerar tillförlitligt.

En genomgång av föreningens brandskydd har gjorts och vissa åtgärder har vidtagits genom vår leverantör Presto.

Föreningens hemsida fungerar bland annat som informationskanal till våra medlemmar men också externt. Här finns till exempel mäklarinformation.

Föreningens hemsida hittas via adressen:

<https://brfneutronen.se>

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	442 084	517 365
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 478 404	2 524 500
Minskning av kortfristiga fordringar	31 298	0
Ökning av kortfristiga skulder	77 693	20 807
Ökning av långfristiga skulder	250 000	0
	2 837 395	2 454 307
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 802 899	1 798 828
Finansiella kostnader	248 717	290 432
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 328
Minskning av långfristiga skulder	525 000	525 000
	2 576 616	2 620 588
Likvida medel vid årets slut	702 863	442 084
Årets förändring av likvida medel	260 779	-75 281

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 466	2 454	2 345	2 291	2 379
Resultat efter finansiella poster	-648	-639	-633	-431	-297
Soliditet (%)	70,6	70,6	70,5	70,0	70,0
Årsavgifter/kvm (kr)	668	668	636	636	669
Lån/kvm (kr)	10 961	11 052	11 227	11 403	11 577
Vattenkostnad/kvm (kr)	32	43	35	32	17
Värmekostnad/kvm (kr)	84	73	84	86	66
Räntekostnad/kvm (kr)	83	97	82	73	0
Elkostnad/kvm (kr)	18	12	13	14	0
Kassalikviditet (%)*	86	67	77	165	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3000 kvm bostäder.

*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 837 500	4 782 500	326 000	-4 871 299	-639 276	80 435 425
Avsättning yttre underhållsfond			74 000	-74 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-639 276	639 276	0
Årets resultat					-647 727	-647 727
Belopp vid årets utgång	80 837 500	4 782 500	400 000	-5 584 575	-647 727	79 787 698

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 584 575
Årets resultat	-647 728
	-6 232 303

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre fond	74 000
I ny räkning överföres	-6 306 303
	-6 232 303

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 465 506	2 453 580
Övriga rörelseintäkter	2	12 898	70 920
Summa rörelseintäkter		2 478 404	2 524 500
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 560 215	-1 559 995
Reparationer och underhåll	4	-105 061	-120 202
Övriga externa kostnader	5	-76 120	-53 860
Arvoden och personalkostnader	6	-61 503	-64 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 074 516	-1 074 516
Summa rörelsekostnader		-2 877 415	-2 873 344
Rörelseresultat		-399 011	-348 844
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 717	-290 432
Summa finansiella poster		-248 717	-290 432
Resultat efter finansiella poster		-647 728	-639 276
Resultat före skatt		-647 728	-639 276
Årets resultat		-647 728	-639 276

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	112 200 927	113 269 971
Inventarier, verktyg och installationer	8	71 130	76 602
Summa materiella anläggningstillgångar		112 272 057	113 346 573
Summa anläggningstillgångar		112 272 057	113 346 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 688	35 871
Övriga fordringar		14 656	14 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 236	79 351
Summa kortfristiga fordringar		98 580	129 878
Kassa och bank			
Kassa och bank		702 863	442 084
Summa kassa och bank		702 863	442 084
Summa omsättningstillgångar		801 443	571 962
SUMMA TILLGÅNGAR		113 073 500	113 918 535

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 620 000	85 620 000
Fond för yttre underhåll		400 000	326 000
Summa bundet eget kapital		86 020 000	85 946 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 584 575	-4 871 299
Årets resultat		-647 728	-639 276
Summa fritt eget kapital		-6 232 303	-5 510 575
Summa eget kapital		79 787 697	80 435 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	32 357 143	32 632 143
Övriga skulder		500	500
Summa långfristiga skulder		32 357 643	32 632 643
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		525 000	525 000
Leverantörsskulder		177 730	29 196
Övriga skulder		0	795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	225 430	295 476
Summa kortfristiga skulder		928 160	850 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 073 500	113 918 535

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Belysning	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 003 044	2 003 064
Hyror garage och parkeringsplatser	382 207	371 320
Bredband	80 256	80 256
Reduktion övrigt	0	-1 060
	2 465 507	2 453 580

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Pant- och överlåtelseavgifter	8 803	5 400
Övriga intäkter	4 095	65 520
	12 898	70 920

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Städning	59 119	46 402
Mark- och trädgårdsskötsel	38 275	63 155
Vatten	131 373	128 573
Värme	259 289	218 161
El	53 829	36 182
Sophämtning	95 537	91 277
Bredband	133 016	136 065
Snöröjning	43 274	1 500
Garagekostnad enligt avtal	412 380	408 753
Fastighetsförsäkring	39 438	36 674
Fastighetsskötsel	81 494	84 135
Förvaltningsarvode	148 296	117 756
Hiss enligt avtal	25 164	12 118
Projektarvoden	4 688	14 469
Myndighetstillsyn	5 250	2 800
Övriga avtal	29 794	161 976
	1 560 216	1 559 996

Not 4 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparationer	105 061	66 398
Underhåll	0	53 804
	105 061	120 202

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	21 706	35 750
Datakommunikation	2 985	0
Administrativa kostnader	5 508	4 171
Övriga förvaltningskostnader	5 330	5 220
Konsultarvoden	20 691	0
Pant- och överlåtelseavgifter	13 974	5 282
Bankkostnader	5 925	3 437
	76 119	53 860

Not 6 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2021	2020
Styrelsearvode	47 145	49 286
Sociala avgifter på styrelsearvode	14 358	15 485
	61 503	64 771

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad, ingående anskaffning	108 097 543	108 097 543
Mark, ingående anskaffning	12 679 600	12 679 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 777 143	120 777 143
Ingående avskrivningar	-7 507 172	-6 438 128
Årets avskrivningar	-1 069 044	-1 069 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 576 216	-7 507 172
Utgående redovisat värde	112 200 927	113 269 971
Taxeringsvärden fastighet	66 400 000	66 400 000
Varav byggnad	47 000 000	47 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 074	82 074
Inköp belysning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 074	82 074
Ingående avskrivningar	-5 472	0
Årets avskrivningar	-5 472	-5 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 944	-5 472
Utgående redovisat värde	71 130	76 602

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	32 777	28 513
Medlemsavgift	5 380	5 330
Datakommunikation	11 079	11 143
Garagekostnader	0	34 365
	49 236	79 351

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	11 752 381	11 752 381
Danske Bank	11 752 381	11 752 381
Danske Bank	9 127 381	9 652 381
Danske Bank	250 000	0
	32 882 143	33 157 143
 Kortfristig del av långfristig skuld	 525 000	 525 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 30,3 Mkr.

Not 11 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	35 257 143	35 257 143
	35 257 143	35 257 143

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter	102 268	192 210
Räntekostnader	395	0
Värmekostnader	51 566	30 059
Vattenkostnader	8 629	10 744
Städning	5 769	0
Renhållningskostnader	7 260	0
Styrelsearvode	49 438	49 438
Övrigt	106	13 026
	225 431	295 477

Sollentuna 2022-

Douglas Boldt

Henrik Johannisson Broman

Phoenix Asadi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
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."

Lars Henrik Broman Johannisson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Neutronen

Serienummer: 19850910xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-05-02 12:25:59 UTC



Per Douglas Ferdinand Boldt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Neutronen

Serienummer: 19680605xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2022-05-02 12:30:08 UTC



PHOENIX ASADI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Neutronen

Serienummer: 19850729xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2022-05-02 16:42:45 UTC



Josef Hagsten (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Grant Thornton Sweden AB

Serienummer: 19850622xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2022-05-02 18:51:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: DEWP0-7LAYP-VZ8DY-LX5ZV-LB3UE-INGPX

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>