

Brf Eken nr 18

Org.nr: 702000-4326

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Eken nr 18, organisationsnummer 702000-4326, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, som äger och förvaltar fastigheten Loket 17 på Torsgatan 25 i Stockholm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter. Huset är byggt 1928 och föreningen bildades 1944. I huset finns 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse

Ordförande	Håkan Rolf
Ledamot	Viveka Larsson
Ledamot	Nessim Al Khalili
Suppleant	Ville Välimäki

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Fem (5) av föreningens lägenheter har överlåts.

Revisor

Extern	Michael Christensson
	Sonora Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rickard Sobocki och Marianne Hallander.

Information om fastigheten

Föreningens adress:

Torsgatan 25, 113 21 Stockholm

Atlasgatan 2A och 2B, 113 20 Stockholm

Nybyggnadsår: 1928

Värdeår: 1930

Fastighetsbeteckning: Loket 17

Bostadslägenheter**upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	12	434
2 rok	6	497
3 rok	8	765
Summa	26	1 696

Totalt antal bostadslägenheter: 26**Totalyta (m²): 1 726.5****Lokaler****upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	2	30.5

Föreningsfrågor

Under 2021 har vi förutom sedvanligt underhåll av fastigheten arbetat med förebyggande åtgärder gällande främst vattensador och genom inspektion av samtliga lägenheter noterat brister som bör åtgärdas, genom vårt projekt "**Säkert Vatten**". Styrelsen har under 2021 startat upp extern kameralförvaltning för att underlätta föreningens uppföljning av ekonomi och förvaltning.

Under 2022 kommer vi att fortsätta att åtgärda de funna bristerna, med målet att alla skall vara åtgärdade första kvartalet 2022. Vi kommer att titta på energibesparande åtgärder som till exempel bergvärme. Inga större reparationer eller investeringar planeras.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gruppanslutning och ny leverantör av TV-utbud. TV-utbud inkl. i avgiften. Fler kanaler och högre kvalité (HD).

Genomgång av alla lägenheter. Inspektion av samtliga lägenheter gällande brister och åtgärder

Förbättringsmålning av trappuppgång. Målning och uppfräschning i trappuppgång

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 36
Tillkommande medlemmar under året 10
Avgående medlemmar under året 6
Under året har 5 överlåtelser skett.

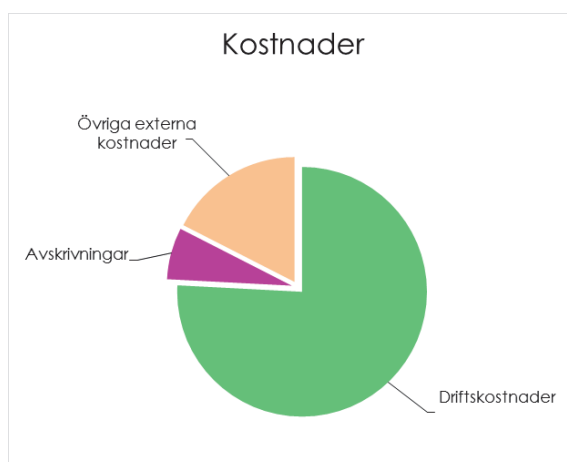
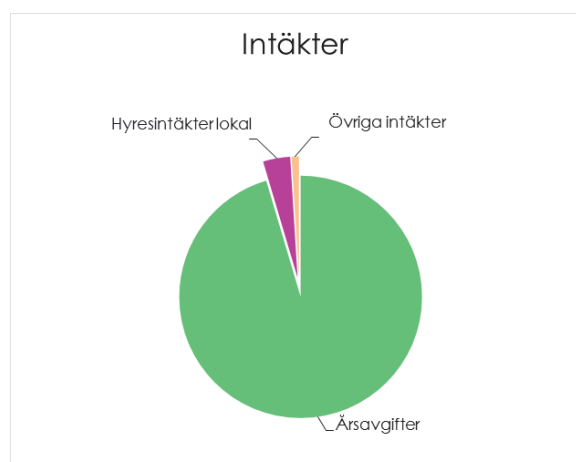
26 bostadsrätter

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	692	914	916
Resultat efter finansiella poster, tkr	-222	-99	-136
Soliditet ¹ , %	94	96	97
Balansomslutning, tkr	4 436	4 545	4 487
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	524	524	524

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	253 800	5 860 824	516 326	-2 144 293	-100 695
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			183 777	-183 777	
Balanseras i ny räkning				-100 695	100 695
Årets resultat					-221 661
Belopp vid årets utgång	253 800	5 860 824	700 103	-2 428 765	-221 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 428 766
Årets resultat	-221 661
Totalt	-2 650 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	183 777
Balanseras i ny räkning	-2 834 204
Totalt	-2 650 427

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	692 154	914 472
Övriga rörelseintäkter		807	2 120
Summa Rörelseintäkter		692 961	916 592
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-666 528	-842 455
Övriga externa kostnader	3	-149 219	-46 999
Personalkostnader		-47 281	-49 272
Avskrivningar		-57 613	-83 133
Summa Rörelsekostnader		-920 641	-1 021 859
RÖRELSERESULTAT		-227 680	-105 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 099	6 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80	0
Summa Finansiella poster		6 019	6 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 661	-99 265
RESULTAT FÖRE SKATT		-221 661	-99 265
SKATTER			
Övriga skatter		0	-1 430
Summa Skatter		0	-1 430
ÅRETS RESULTAT		-221 661	-100 695

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 699 010	1 756 623
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 699 010	1 756 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 699 010	1 756 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	25 995
Övriga fordringar		24 567	13 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	33 829	13 584
Summa kortfristiga fordringar		58 396	53 414
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 678 783	2 735 072
Summa kassa och bank		2 678 783	2 735 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 737 179	2 788 486
SUMMA TILLGÅNGAR		4 436 189	4 545 109

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 114 624	6 114 624
Fond för yttre underhåll		700 103	516 326
Summa bundet eget kapital		6 814 727	6 630 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 428 766	-2 144 293
Årets resultat		-221 661	-100 695
Summa fritt eget kapital		-2 650 427	-2 244 988
SUMMA EGET KAPITAL		4 164 300	4 385 962
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar			
Övriga avsättningar		9 606	9 606
Summa avsättningar		9 606	9 606
SUMMA AVSÄTTNINGAR		9 606	9 606
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 982	0
Övriga skulder		587	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	202 714	149 494
Summa kortfristiga skulder		262 283	149 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 436 189	4 545 109

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Fönster	20 år
Värmecentral	15 år
Termostater	10 år
Maskiner & Inventarier	5 år

Redovisningen är för år 2021 anpassad till gällande praxis.

Intäkter bokas from år 2021 i den månad de tillhör, detta innebär att intäkterna för 2021 är lägre eftersom intäkter för kvartal 1 2021 är intäktsförda år 2020. Detta är en engångseffekt som uppstår år 2021.

Not 1. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter bostäder	666 954	889 272
Hysesintäkter lokaler	25 200	25 200
Totalt nettoomsättning	692 154	914 472

Årsavgift/hyror redovisas from år 2021 enligt gällande praxis, därav skillnaden på intäkterna.

Not 2. Drifkostnader	2021	2020
Fastighetsel	34 218	14 387
Uppvärmning	283 623	224 678
Vatten och avlopp	50 802	52 412
Sophämtning	21 421	31 695
Grundavtal hiss	2 250	0
Hissbesiktning	2 455	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	6 336
Grovsopor/återvinning	6 053	0
Fastighetsskötsel	30 250	33 000
Fastighetsskötsel extra	19 479	0
Fastighetsstäd	14 051	264 907 *
Bevakningskostnader	7 450	0
Bredband	29 700	9 296
TV	24 338	24 316
Försäkring	23 096	27 656
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 278	37 154
Förbrukningsmaterial	495	0
Övriga drifkostnader	3 790	6 118
Reparation och underhåll	15 640	105 736
Reparation och underhåll trapphus	14 363	0
Reparation och underhåll hiss	11 809	4 628
Reparation och underhåll VVS	5 899	0
Reparation och underhåll ventilation	15 469	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	319	0
Reparation- och underhållsmaterial	2 280	0
Totalt drifkostnader	666 528	842 319

Not 3. Övriga externa kostnader	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Arvode ekonomisk förvaltning	44 688	0
Extra ekonomisk förvaltning	6 906	0
Revisionsarvode	2 438	21 375
Webbsida	1 991	0
Konsultarvode	74 250	0
Bankkostnader	5 943	2 783
Övriga administrativa kostnader	5 100	0
Föreningsomkostnader	648	0
Övriga kostnader	2 221	17 658
Totalt övriga externa kostnader	149 219	46 999

* Investeringar i huset	241 592
+städ	22 725
+ fastighetsskatt statlig	590
+fastighetsskatt tidigare år	136
	= 265 043
Total not 2:	842 455 år 2020.

Not 4. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	4 239 143	4 239 143
Anskaffningsvärde mark	590 000	590 000
Utgående anskaffningsvärden	4 829 143	4 829 143
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 072 520	- 2 989 387
Årets avskrivningar	- 57 613	- 83 133
Utgående avskrivningar	-3 130 133	-3 072 520
Utgående redovisat värde	1 699 010	1 756 623
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	18 259 000	18 259 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	61 259 000	61 259 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	61 200 000	61 200 000
Lokaler	59 000	59 000
	61 259 000	61 259 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutb kostn/uppl intäkt	0	274
Länsförsäkringar Stockholm	11 544	0
Dimson	3 636	0
Stockholms Stadsnät	7 425	7 151
Comhem	7 346	6 159
FRUBO AB	3 878	0
Summa	33 829	13 584

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	0	49 273
Wasa Bygg Vattenskada	0	40 000
Revisionskostnader	0	20 000
Stockholms Stadsnät	0	11 848
Stockholm vatten Q4	8 925	8 743
Fastighetsskötsel	2 750	6 785
Stockholm Avfall Q4, PreZero	5 797	5 046
Fastighetsreparationer	9 995	3 300
Förrådshyra Q1	0	4 500
Förskottsbetald avgift / hyra	79 762	0
Fortum Market , Ellevio	7 734	0
Stockholm Exergj AB	38 479	0
Summa	153 442	149 495

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2022

Håkan Rolf

Viveka Larsson

Nessim Al Khalili

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Sonora Revision

Michael Christensson

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2021 Brf Eken nr 18
ID: 6a2d4e80-b0eb-11ec-8d1b-333172491a1b

Status: Signerat av alla
Skapat: 2022-03-31

Underskrifter

Brf Eken nr 18
nessimalkhalili@gmail.com
Signerat: 2022-03-31 14:27 BankID NESSIM AL KHALILI

Brf Eken nr 18
hakan_rolf@hotmail.com
Signerat: 2022-03-31 15:17 BankID HÅKAN ROLF

Brf Eken nr 18
viveka.larsson@me.com
Signerat: 2022-03-31 15:07 BankID Viveka Larsson

Sonora Revision
michael.christensson@sonora.se
Signerat: 2022-03-31 16:15 BankID MICHAEL CHRISTENSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
original.pdf	194.0 kB	8a51 22b1 69c4 4de3 3081 4887 c2bb a3f5 fc3e 9136 b80f 0868 1346 8a8e a309 18dc

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-31	14:24	Skapat Erica Friberg, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2022-03-31	14:27	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av NESSIM AL KHALILI. IP: 90.129.212.30
2022-03-31	15:07	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av Viveka Larsson. IP: 83.252.164.140
2022-03-31	15:17	Signerat Brf Eken nr 18 Genomfört med: BankID av HÅKAN ROLF. IP: 151.236.203.130
2022-03-31	16:15	Signerat Sonora Revision Genomfört med: BankID av MICHAEL CHRISTENSSON. IP: 185.45.120.6



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15