

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4
769637-9531

Räkenskapsåret
2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjalmar 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Hans Olof Kernell	Ordförande
Ethel Ulrika Roth	
Fredrik Emil Hamring	
Mathias Bjerkelius	
Per Erik Åkerblom	

Valda t.o.m. årsstämman

2022
2022
2022
2022
2022

Styrelsesuppleanter

Mehtap Kulbay

2022

Ordinarie revisorer

Joakim Mattsson BoRevision i Sverige AB

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Revisorssuppleanter

Jörgen Götehed BoRevision i Sverige AB

2022

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm nummerhåsten 4. Fastigheten har en fullvärdesförsäkring via Nordeuropa.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
30	Lägenheter	1 095 m ²
5	Lokaler	197 m ²

I föreningen kvarstår en lägenhet med hyresrätt som ännu inte är upplåten med bostadsrätt.

Förvaltning

Klara Consulting har haft hand om den ekonomiska förvaltningen. Ny förvaltare fr.o.m. 2022-02-01 är Simpleko.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar övertog driften av fastigheten genom att ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen tillsattes av föreningsstämman 2021-12-02. Stor kraft har lagts på att få på plats en ny ekonomisk förvaltning, överse avtal med leverantörer samt implementera nya regler för ordning och andrahandsuthyrning i fastigheten. Digitalisering av föreningens arkiv har påbörjats i och med att alla dokument överförs till den nya ekonomiska förvaltaren.

Styrelsen har under året även upphandlat teknisk förvaltning, påbörjat översyn av brandskyddet, installerat ny namntavla, upphandlat städning av gemensamma utrymmen bland annat. Summa summarum har man lagt stor möda på att genomlysna, driftsätta och förbättra föreningens löpande verksamhet nu när medlemmarna till fullo tillträtt sina bostäder och gemensamt ansvarar för fastigheten.

Viktiga uppgifter för Styrelsen framgent blir att stärka upp det framåtriktade budgetarbetet för kommande verksamhetsår samt genomlysna och eventuellt revidera underhållsplanen som upprättades vid ombildningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgår till 34st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en stadgeenlig överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Pantförskrivningsavgift debiteras bostadsrättsinnehavaren med 1 % av gällande basbelopp.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019 (3 mån)
Nettoomsättning	839	1 174	0
Resultat efter finansiella poster	1 189	-1 097	-789
Balansomslutning	112 080	123 205	112 175
Soliditet (%)	83,3	63,1	-0,7
Avgift/kvm (kr)	648	909	0
Lån/kvm (kr)	14 184	34 256	61 490

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 580 808	-789 494	-1 097 026	77 694 288
Ökning av insatskapital	14 520 000			14 520 000
Disposition av föregående års resultat:		-1 097 026	1 097 026	0
Årets resultat			1 188 743	1 188 743
Belopp vid årets utgång	94 100 808	-1 886 520	1 188 743	93 403 031

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 886 520
årets vinst	1 188 743
	-697 777

behandlas så att

Reservering till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan.

i ny räkning överföres

75 015
-772 792
-697 777

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	2	838 598	1 174 485
Övriga rörelseintäkter	3	2 354 243	0
		3 192 841	1 174 485
Summa rörelseintäkter		3 192 841	1 174 485
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-48 060	0
Driftskostnader	4	-647 275	-358 024
Övriga externa kostnader	5	-177 215	-1 096 758
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-929 666	0
Summa rörelsekostnader		-1 802 216	-1 454 782
Rörelseresultat		1 390 625	-280 297
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-19 970	-633 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 912	-183 498
Summa finansiella poster		-201 882	-816 728
Resultat efter finansiella poster		1 188 743	-1 097 025
Resultat före skatt		1 188 743	-1 097 025
Årets resultat		1 188 743	-1 097 026

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 140 138	111 317 132
Pågående nyanläggningar	7	0	3 755 964
		109 140 138	115 073 096
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	126 770
		0	126 770
Summa anläggningstillgångar		109 140 138	115 199 866
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		142 004	119 243
Övriga fordringar		0	6 595 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 264	5 179
		148 268	6 720 137
<i>Kassa och bank</i>		2 791 405	1 284 644
Summa omsättningstillgångar		2 939 673	8 004 781
SUMMA TILLGÅNGAR		112 079 811	123 204 647

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 100 808

79 580 808

94 100 808

79 580 808

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 886 520

-789 494

Årets resultat

1 188 743

-1 097 026

-697 777

-1 886 520

Summa eget kapital

93 403 031

77 694 288

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

15 835 824

Övriga skulder

2 490 001

28 261 751

Summa långfristiga skulder

2 490 001

44 097 575

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15 835 824

161 588

Förskott från kunder

0

1 004

Leverantörsskulder

1 758

212 215

Skulder till koncernföretag

0

168 847

Aktuella skatteskulder

48 060

0

Övriga skulder

0

405 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

301 137

464 130

Summa kortfristiga skulder

16 186 779

1 412 784

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

112 079 811

123 204 647

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Fars uttalanden i redovisningsfrågor RedU9 bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,60 %

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten har förvärvats till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	837 339	1 173 892
Faktureringsavgifter	1 256	585
Öresavrundning	3	8
	838 598	1 174 485

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäkten avser avräkning mot Ivarsson Fastigheter AB, posten är av engångskaraktär.

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El för belysning	41 235	10 244
Värme	219 466	117 308
Vatten och avlopp	42 066	16 354
Städning och renhållning	11 082	25 856
Reparation och underhåll av fastighet	237 757	140 390
Fastighetsförsäkringspremier	36 497	25 893
Programvaror	1 719	884
Ersättningar till revisor	57 453	21 095
	647 275	358 024

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Inkasso och KFM-avgifter	180	0
Övriga försäljningskostnader	140 125	836 193
Redovisningstjänster	12 000	0
Bankkostnader	6 189	4 315
Konsultarvoden	0	255 000
Övriga externa tjänster	18 668	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	250
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	53	1 000
	177 215	1 096 758

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 317 132	49 911 937
Årets anskaffning	0	61 405 195
Omklassificering från pågående nyanläggningar	4 593 024	0
Nedsatt köpeskilling på byggnaden	-5 840 352	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 069 804	111 317 132
Årets avskrivningar	-929 666	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-929 666	0
Utgående redovisat värde	109 140 138	111 317 132
Taxeringsvärden byggnader	28 429 000	28 429 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	53 429 000	53 429 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 755 964	149 337
Årets anskaffning	837 060	3 606 627
Omklassificering till byggnader och mark	-4 593 024	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 755 964
Utgående redovisat värde	0	3 755 964

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 533 510	62 533 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 533 510	62 533 510
Ingående nedskrivningar	-62 406 740	-61 773 510
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	0
Årets nedskrivningar	-26 770	-633 230
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-62 533 510	-62 406 740
Utgående redovisat värde	0	126 770

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 772 000	25 772 000
	25 772 000	25 772 000

Stockholm

Hans Olof Kernell
Ordförande

Mathias Bjerkelius

Ethel Ulrika Roth

Fredrik Emil Hamring

Per Erik Åkerblom

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Joakim Mattsson
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."

ULRIKA ROTH

Styrelseledamot

Serienummer: 19620731xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-27 10:48:39 UTC



Fredrik Emil Hamring

Styrelseledamot

Serienummer: 19630703xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2022-05-27 12:44:35 UTC



PER ÅKERBLOM

Styrelseledamot

Serienummer: 19690611xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-05-29 14:09:33 UTC



OLOF KERNELL

Styrelseordförande

Serienummer: 19870604xxxx

IP: 82.196.xxx.xxx

2022-05-29 19:32:21 UTC



Dan Ingemar Mathias Bjerkelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19690423xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-05-30 06:31:42 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-05-30 14:24:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: UZ03J-MM60D-P5C76-WPDHC-N34JX-NEXUY

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>