

Årsredovisning för

Brf Ekblomman

769608-8231

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ekblomman, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 april 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade den 6 mars 2003 fastigheten Kallhäll 1:40 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 9 våningar samt en souterrängvåning med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 4515 kvm.

Lägenhetsfördelning	Rum och kök
20 st	2
16 st	3
12 st	4
4 st	5
1 st	6

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige år 2021.
För år 2022 har fullvärdeförsäkring tecknats med Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har under år 2021 betalats med full fastighetsavgift som uppgår till 77 327 kr, vilket motsvarar 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 75 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 000 000 kr och markvärde 19 200 000 kr. Värdeår är 2004.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB Norra Stor-Stockholm

Teknisk förvaltning
Föreningens serviceavtal för fjärrvärmeanläggningen med WIAB fortsätter. Föreningen har avtal med Tingvalla Mark AB gällande trädgårdsskötsel och snöröjning. Avtalet med NSF Städ AB gällande trappstädning fortlöper. Föreningen har även ett serviceavtal för hissarna med Kone AB.
Indoor service sköter garantiärenden på vår bergvärmeanläggning under den 5-åriga garantitiden.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Sternbrink

Stefan Lindkvist

Talat Gundogan

Magnus Karlsson

Ronny Sundqvist

Styrelsesuppleanter

Lisa Cederlilja

Andreas Johansson

Sara Olsson

Firmatecknare

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

Medlemmar

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 5(7) medlemmar tillträtt samt 5(4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4(4) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Revisorer

KPMG, huvudansvarig Katrine Elbra

Valberedning

Teresa Gustafsson

Sammanställande

Annika Lagerhorn

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 417	3 483	3 460	3 459	3 455
Årets resultat, tkr	247	505	292	-4	523
Årets res. exkl. avskivningar	1 302	1 560	1 347	1 041	1 510
Fond för yttre underhåll, tkr	2 117	1 792	1 636	1 878	1 656
Belåning, kr/kvm boyta	7 929	8 018	8 283	8 551	8 604
Räntekänslighet*	11,4	11,6	11,5	11,8	11,9
Soliditet, %	69	69	68	67	67
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	693	693	723	723	723
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	250	278	256	219	284

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Belåning: Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet. 7929 kr/kvm

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet. 693 kr/kvm

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 november 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 693 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta per år, vilket totalt ger 112 875 kr. Avsättningen till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till totalt 325 KSEK per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 138 000	31 397 000	1 792 213	557 655	505 173
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			325 000	180 173	-505 173
Årets resultat					247 205
	47 138 000	31 397 000	2 117 213	737 828	247 205

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2021.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 12 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Våra förrådsbyggnader har målats om sommaren 2021.
8 laddplatser för elbilar installerades våren 2021.

Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2022.

Planerade underhåll och investeringar

Inget planerat underhåll beräknas för 2022.

Fasadrenovering

Avtal med JM om fasadrenovering tecknades 2021-07-13.
Arbetet påbörjades hösten 2021 och beräknas vara färdigt i slutet av 2022.
Markåterställning beräknas vara färdig våren 2023.
Föreningen betalar enligt avtal 6 MSEK för fasadrenoveringen när arbetet är färdigt och eventuella garantiåtgärder är gjorda och godkända.

Villkorsändring av lån

2 lån har villkorsändrats under hösten 2021, vilket innebär lägre räntekostnader för Föreningen. Genomsnittsräntan för 2022 beräknas bli cirka 0,45%.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	737 828
Årets resultat	247 206
	<hr/> 985 034
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	985 034
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	103 625
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-325 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 763 659
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 117 213
Årets förändring enligt ovanstående disposition	221 375
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 338 588

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	3 417 110	3 482 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 723 639	-1 549 709
Övriga externa kostnader		-15 681	-19 234
Personalkostnader	4	-173 549	-106 234
Avskrivningar	5	-1 054 817	-1 054 817
Summa rörelsekostnader		-2 967 686	-2 729 994
Rörelseresultat		449 424	752 564
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 738	8 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-211 958	-255 562
Summa finansiella poster		-202 220	-247 391
Årets resultat		247 204	505 173

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	79 317 001	80 284 282
Mark		33 500 000	33 500 000
Markanläggningar	9	1 997 202	2 074 763
Inventarier	10	69 825	79 800
		<u>114 884 028</u>	<u>115 938 845</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 884 028</u>	<u>115 938 845</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 696	5 222
Avräkningskonto HSB		870 123	551 895
Övriga fordringar	11	17 489	3 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	131 814	130 407
		<u>1 034 122</u>	<u>690 754</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 195 820	1 753 526
Summa omsättningstillgångar		<u>3 229 942</u>	<u>2 444 280</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>118 113 970</u>	<u>118 383 125</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		78 535 000	78 535 000
Fond för yttre underhåll		2 117 213	1 792 213
		80 652 213	80 327 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		737 828	557 655
Årets resultat		247 205	505 173
		985 033	1 062 828
Summa eget kapital		81 637 246	81 390 041
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 694 000	11 430 000
		12 694 000	11 430 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	23 106 000	24 770 000
Leverantörsskulder		150 867	286 749
Skatteskulder		153 064	148 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	372 793	357 617
Kortfristiga skulder		23 782 724	25 563 084
Summa lång- och kortfristiga skulder		36 476 724	36 993 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 113 970	118 383 125

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	247 205	505 173
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 054 817	1 054 817
Korrigering föregående års redovisning*	-	-368 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 302 022</u>	<u>1 191 653</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-25 140	340 707
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-116 360</u>	<u>231 789</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 160 522	1 764 149
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-400 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-400 000</u>	<u>-1 200 000</u>
Årets kassaflöde	760 522	564 149
Likvida medel vid årets början	<u>2 305 421</u>	<u>1 741 272</u>
Likvida medel vid årets slut	3 065 943	2 305 421
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	870 123	551 895
Kassa och bank	<u>2 195 820</u>	<u>1 753 526</u>
	3 065 943	2 305 421
*I beloppet ingår:		
- Inventarie-investering år 2019	-	99 750
- Avräkningskonto Fastum, 2019-12-31	-	268 587
	<u>-</u>	<u>368 337</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 100 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).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>År</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	1,00	2004	2104
Bergvärmeanläggning	Linjär	3,33	2019	2049
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	10,00	2019	2029

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

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 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler, om de finns.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 129 192	3 129 192
Hysesintäkter garage och p-platser	198 040	195 000
Försäkringsersättning	53 900	147 660
Intäkter el	19 966	-
Övriga intäkter	16 133	10 706
Rabatter/Avdrag	-121	-
	3 417 110	3 482 558

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	62 993	79 688
Löpande underhåll	26 799	114 551
El	247 083	194 409
Uppvärmning	207 730	165 610
Vatten	174 354	135 819
Sophämtning	107 350	106 828
Fastighetsförsäkring	74 774	78 882
Städning	63 055	82 031
Förvaltningskostnader	79 918	76 015
Konsultarvoden	12 508	22 500
Juridisk konsult	67 375	78 187
Bankkostnader	-	500
Planerat underhåll	103 625	-
Extern revision	18 750	17 875
Kabel-TV	177 787	177 329
Bredband	1 426	1 488
Hiss-kostnader	46 097	58 472
Fastighetsskatt	77 327	75 737
Vinterskötsel	25 281	5 130
Gemensamhetsanläggningar	46 375	47 700
Övrig drift	103 032	30 958
	1 723 639	1 549 709

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	86 000	86 000
Övriga arvoden och ersättningar	58 000	-
Sociala kostnader	29 549	20 234
	173 549	106 234

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	967 281	967 281
Inventarier	9 975	9 975
Markanläggningar	77 561	77 561
	1 054 817	1 054 817

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	9 738	8 171
	9 738	8 171

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	211 246	254 268
Övriga räntekostnader	712	1 294
	211 958	255 562

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	89 370 000	89 370 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	89 370 000	89 370 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 085 719	-8 118 438
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-967 280	-967 280
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-10 052 999	-9 085 718
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	79 317 001	80 284 282
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	56 000 000	56 000 000
Byggnader - lokaler	-	-
	56 000 000	56 000 000
Mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
Mark - lokaler	-	-
	19 200 000	19 200 000
Summa taxeringsvärde	75 200 000	75 200 000

Not 9 Bergvärmeanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 326 836	2 326 836
	2 326 836	2 326 836
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-252 073	-174 512
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-77 561	-77 561
	-329 634	-252 073
Redovisat värde vid årets slut	1 997 202	2 074 763

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	99 750	99 750
	99 750	99 750
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 950	-9 975
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 975	-9 975
	-29 925	-19 950
Redovisat värde vid årets slut	69 825	79 800

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	2 518	3 230
Skattefordringar-moms	14 971	-
	17 489	3 230

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	44 723	44 446
Fastighetsförsäkring	-	74 774
Övrigt	87 091	11 187
	131 814	130 407

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	30402685	0,31	2023-09-25	12 694 000	12 694 000
SBAB	30429354	0,80	2022-10-11	11 430 000	11 430 000
SBAB	30429427	0,27	2022-10,21	11 676 000	12 076 000
				35 800 000	36 200 000

Nästa års beräknade amortering	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandling	-22 706 000	-24 370 000
Kortfristig del	-23 106 000	-24 770 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 694 000	11 430 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	33 800 000	34 200 000
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	44 606 000	44 606 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	44 606 000	44 606 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	23 106 000	24 770 000
	23 106 000	24 770 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	278 630	275 700
Upplupna räntekostnader	10 090	16 495
Upplupen el	36 196	22 060
Upplupen värme	30 877	18 634
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 000	24 728
	372 793	357 617

Järfälla 2022-.....-.....

Ulf Sternbrink

Stefan Lindkvist

Talat Gundogan

Magnus Karlsson

Ronny Sundqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den
KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor