

Styrelsen för BRF Solhem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens underhållsplan. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2068. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningarnas storlek, se resultatdispositionen. Med utgångspunkt från det identifierade avloppsproblemen, har Styrelsen beslutat att endast fokusera på väsentliga och nödvändiga aktiviteter i BRFs underhållsplan under våren då merparten av styrelsearbetet fokuseras på avloppen, så planerar BRF under 2022 :

- OVK kontroll (ventilationsbesiktning) och filterbyten hösten 2022
- Byte av tvättmaskiner i tvättstuga initieras 2022, budget satt till 250 KSEK
- Etapp 2 Pergola och utemiljö, färdigställa uteplats grillplats och utemöbler budget satt till 100 KSEK
- Etablera laddstolpar för elbilar. BRF har beviljats ett bidrag om högst 390 KSEK alternativt max 15KSEK per laddstolpe.
- Under 2023 planerar BRF åtgärda avloppen och den enligt underhållsplanen planerade målning av väggar, tak och fönster ske på föreningens byggnader.
- Föreningen har inte höjt årsavgifterna på en mycket lång tid. Som ett led i att kompensera kapitalkostnader för avloppsprojektet kan årsavgifterna kommas att höjas 2023 då projektet planeras genomföras.
- Fler detaljer och information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål framgår av dess stadgar, och det är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-21 hos Bolagsverket. Föreningen är ett så kallad privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Styrelsen i BRF Solhem 1 har sedan 2020-06-16 bestått av:

Linda Nyberg, Ordförande (avgick den 23 november 2021)
Malin Blümer Kassör, Ordförande fr o m den 29 november 2021
Malin Franzon, Sekreterare (avgick den 31 december 2021)
Ibrahim Aljic Ledamot, Kassör fr o m den 29 november 2021
Bosse Wellbrandt, Ledamot
Mårten Mörk, Ledamot (avgick den 21 september 2021)
Helena Ölin, Suppleant
Martine Nivelte, Suppleant
Henrik Högberg, Suppleant (avgick den 30 november 2021)

Styrelsen har haft 11 stycken ordinarie styrelsemöten och 3 extra styrelsemöten inkl. 2 konstituerande styrelsemöten som samtliga protokollförts. På grund av den pågående Covid-19 pandemi och rådande rekommendationer från Folkhälsomyndigheten har merparten av styrelsemötena skett digitalt.

Revisor

Mats Blomgren Ordinarie revisor PwC

Föreningsstämmor

Extrastämma angående Finnbo 3 Parkeringsplats hölls via poströstning den 20 april. Ordinarie föreningsstämma sköts fram till den 8 juni 2021 med anledning av Covid-19 pandemin, och genomfördes även den via poströstning.

Valberedning

Caroline Andersson (sammankallande)
Janos Pech
Joachim Quitzau
Portombud
Agneta Bengtsson (Gästlägenhet och Tvättstuga)
Janos Pech
Kurt Gelhaar
Carina Wellbrant
Trädgårdsmästare
Joachim Quitzau (avgick per 31 december 2021)

Fastighetsfakta

Föreningen har sitt säte i Stockholm.
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning Förvärv Säte
Finnbo 2 2003 Stockholm
Finnbo 3 2003 Stockholm
Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret, i försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 4 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 2003.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 386,5 m², varav 7 386,5 m² utgör lägenhetsyta.
Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning Antal

1 rum och kök 10 st
2 rum och kök 33 st
3 rum och kök 28 st
4 rum och kök 29 st
5 rum och kök 2 st

Gemensamhetsutrymmen Kommentar

Uthyrningsrum finns att hyra för 200 kr/dygn för gäster till BRFs medlemmar.
Tvättstuga I tvättstugan finns två tvättmaskiner, en grovtvättmaskin,
två torktumlare, tre torkskåp och en mangel

Byggnadernas tekniska status

Förvaltning Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning
Hissar
Försäkring
El
Fjärrvärme
Vatten
Sopphantering
Mattor
Städning
Bredband
TV
Brandskydd
Fastighetsjour
P-bevakning

Leverantör

Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
ITK AB
Brandkontoret
Ellevio AB (nät) Fortum Markets (el)
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten & Avfall AB
Stockholm Vatten & Avfall AB och SUEZ AB
Elis Textil Service AB
Västerorts Städservice AB
Ownit Broadband AB
Tele 2 AB
Cupola Stockholm AB
Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB
Länsparkering Bevakning KB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021

Under januari 2021 sammanställdes informationsmaterial för distribution samt kallelse till ett digitalt informationsmöte gällande förslaget om avyttring av del av fastigheten Finnbo 3 (parkeringsplats). Informationsmötet genomfördes den 25 mars. Den 20 april genomfördes en extrastämma för beslut kring Finnbo 3, Parkering. Stämman beslutade om att gå på Styrelsens förslag att avsluta alla aktiviteter gällande förhandlingar med extern part inkl. ny detaljplan samt inte avstycka och avyttra del av Finnbo 3 (parkeringsplats).

I samband med ordinarie underhåll och spolning av stammar mars 2021 identifierades under det ett fel på avloppsledning i föreningen, varvid sittande styrelse initierade en filmning av föreningens avlopp för att undersöka om det fanns fler skador. I samband med filmningen fann man flera skador på rören dock med olika allvarlighetsgrad vilket innebär att kommande styrelse fick i uppdrag att planera för åtgärder.

Årsstämman röstade in sex ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Stämman beslutade om ett antal motioner kring att ersätta julgran med ljusgirland i flaggstång, att påbörja etablering av laddstolpar för elbilar samt att bifalla styrelsen proposition om att bygga en pergola samt anlägga grill och blomsterlådor på BRFs innergård.

Uppgiften att sätta åtgärdsplan för de skadade avloppsledningarna gick vidare till den nya styrelsen och resulterade i att en teknisk konsult kontaktades för att ge förslag på åtgärd. I dialog med grannföreningar etablerades det även kontakt med OCAB som genomfört grävningsarbete på tre av fyra grannföreningar, och även kontrakterats upp för att genomföra reparationer av avloppssystem för en fjärde förening.

Under hösten har ett flertal möten och rapporter tagits fram gällande problemen med avloppen. Bland annat har SBC kontaktats för att ta fram en juridisk vägledning kring huruvida BRFs styrelse kan fatta beslut i frågan eller om det skulle till ett stämmobeslut.

När den nya styrelsen tillträdde initierades ett antal projekt, bland annat en gemensam struktur för e-postadresser för styrelsen samt att sätta upp en gemensam lagringsstruktur för digital lagring av dokument. Då flera ledamöter avgått från styrelsen har initiativen prioriterats om till kommande år. Medlemmarna i styrelsen genomgick under hösten en digital kurs om styrelsearbete via Bostadsrätterna.

Möten med mera

Styrelsen har haft två möten med portombuden, då inplanerade möten tyvärr ställts in på grund av rådande restriktioner med anledning av Covid-19 pandemin.

Digitalt Informationsmöte för medlemmarna angående förslag om avyttring av fastigheten Finnbo 3
Styrelsen har haft ett samverkansmöte med grannföreningar i området.

Styrelsen har haft möten med ekonomisk- och teknisk förvaltare samt med konsulter gällande frågor om värme, ventilation samt med jurister från SBC kring extrastämma parkeringsplats och avlopp samt och tekniska konsulter kring BRFs avlopp.

Under höst och vår anordnades fixardagar där medlemmarna städade, krattade, rensade och planterade på föreningens ytor, och dagarna avslutades med gemensam korvgrillning och fika.

I samband med Lucia anordnades Glöggmingel för föreningens medlemmar.

Övrigt

- Outhyrda parkeringsplatser har börjat hyras ut externt
- Ett lån om 1,4 miljoner hos Handelsbanken har lösts.
- Armaturer med närvarostyrning i tvättstugan har installerats
- Ingen termostatbyte eller injusteringar har gjorts; styrelsen bedömer att värme fungerar bra.

Eventuellt trasiga termostater ska fel anmälas och bytas ut.

- Rovfågeldrakar har monterats på taket för att vi har haft problem med måsar och andra skadedjur i flera år, vidare infördes veckorondering under måsarnas häckningstid för att hantera bobyggande.
- Omfattande storstädning i alla huskroppar har gjorts andra året i rad pga covid-19
- Årsstämman beslutat att installera ladd stolpar för elbilar. Bidrag om max 390 KSEK eller hälften av kostnaderna dock max 15KSEK per ladd stolpe har beviljats av Naturvårdsverket. Projektet ska genomföras under 2022 med hjälp av Storholmen
- Styrelsen har infört rutiner beträffande krav- och inkassoåtgärder för att säkerställa formalia kring sen betalningar från medlemmar.
- Ljuskorg till flaggstången monterades istället för julgran.
- En Pergola har byggts på gården av medlemmar enligt stämmobeslut och de förslag som arbetsgruppen för utemiljö tog fram, och som nämnts planeras en etapp två och färdigställande ske under 2022
- Styrelsen har infört att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 102 st

Överlåtelser under året: 13 st

I enlighet med stadgarna tar vi ut en avgift för andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 408	6 402	6 439	6 402	6 259
Resultat efter finansiella poster	-800	-787	-162	-555	-1 310
Soliditet (%)	65,0	65,0	65,0	64,0	65,0
Kassalikviditet (%)*	11	98	166	116	116
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	824	824	824	824	807
Lån kvm totalyta (kr)	8 537	8 537	8 879	9 045	9 220
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	35	26	39	29	30
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	135	124	132	137	134
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	33	41	27	27	28
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	116	119	112	118	96

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 386 kvm totalyta.

* Ett av BRFS lånen på ca 20 MSEK ska omsättas så har det bokats som kortsiktigt lån och därmed så sjunker kassalikviditeten till 11% .

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 398 000	69 972 350	3 462 857	-9 280 032	-787 151	122 766 024
Avsättning till underhållsfond:			408 000	-408 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-787 151	787 151	0
Årets resultat					-800 041	-800 041
Belopp vid årets utgång	59 398 000	69 972 350	3 870 857	-10 475 183	-800 041	121 965 983

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-10 475 183
Årets resultat	-800 041
	-11 275 224

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	408 000
I ny räkning överföres	-11 683 224
	-11 275 224

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	6 408 166	6 401 891
Övriga rörelseintäkter		4 864	14 542
Summa rörelseintäkter		6 413 030	6 416 433
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-3 458 733	-3 454 853
Övriga externa kostnader		-700 894	-684 096
Personalkostnader	3	-322 086	-333 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 876 387	-1 852 104
Summa rörelsekostnader		-6 358 100	-6 324 361
Rörelseresultat		54 930	92 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 284	-879 731
Summa finansiella poster		-854 971	-879 223
Resultat efter finansiella poster		-800 041	-787 151
Resultat före skatt		-800 041	-787 151
Årets resultat		-800 041	-787 151

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	183 893 977	185 759 846
Maskiner och inventarier		116 763	127 281
Summa materiella anläggningstillgångar		184 010 740	185 887 127
Summa anläggningstillgångar		184 010 740	185 887 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 371
Övriga fordringar		264	532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 087	130 118
Summa kortfristiga fordringar		128 351	133 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 223 582	3 651 875
Summa kassa och bank		2 223 582	3 651 875
Summa omsättningstillgångar		2 351 933	3 784 896
SUMMA TILLGÅNGAR		186 362 673	189 672 023

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 370 350	129 370 350
Fond för yttre underhåll		3 870 857	3 462 857
Summa bundet eget kapital		133 241 207	132 833 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 475 183	-9 280 031
Årets resultat		-800 041	-787 151
Summa fritt eget kapital		-11 275 224	-10 067 182
Summa eget kapital		121 965 983	122 766 025
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	42 695 643	63 057 139
Summa långfristiga skulder		42 695 643	63 057 139
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	5, 6	20 361 496	2 302 770
Leverantörsskulder		252 745	322 145
Skatteskulder		294 576	286 212
Övriga skulder		85 810	8 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		706 420	928 976
Summa kortfristiga skulder		21 701 047	3 848 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 362 673	189 672 023

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgar i årsbokslut. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	91
Fastighetsförbättringar	10-15
Markanläggningar	15-20
Inventarier	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	6 086 309	6 086 316
Hysesbortfall	-42 040	-38 400
Hyror garage/parkering	328 200	319 092
Överlåtelse/pantsättning	22 116	30 476
Gästlägenhet	11 200	4 400
Andrahandsuthyrning	2 382	0
Öresutjämning	0	4
	6 408 167	6 401 888

Not 3 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	163 000	268 694
Arvode postombud	21 000	21 000
Löner	29 561	0
Sociala kostnader	58 000	43 614
Korrigering arvode	50 525	0
	322 086	333 308

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	157 425 263	157 425 263
Markanläggningar	398 250	398 250
Till-/ombyggnationer, renoveringar	1 083 563	1 083 563
Mark	42 842 800	42 842 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 749 876	201 749 876
Ingående avskrivningar byggnad	-14 907 038	-13 169 012
Årets avskrivningar	-1 738 026	-1 738 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 645 064	-14 907 038
Ingående avskrivningar markanläggningar	-349 571	-325 175
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 679	-24 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-398 250	-349 571
Ingående avskrivningar till-/ombyggnationer	-733 421	-654 257
Årets avskrivning	-79 164	-79 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-812 585	-733 421
Utgående redovisat värde	183 893 977	185 759 846
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000

136 000 000 136 000 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,68	2022-03-01	19 524 976	20 140 300
Stadshypotek	1,35	2024-01-30	21 854 447	21 854 447
Stadshypotek			0	1 466 250
Stadshypotek	1,00	2024-12-01	21 677 716	21 898 912
			63 057 139	65 359 909
Kortfristig del av långfristig skuld			836 520	836 520

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Spånga dag som framgår av vår elektroniska signatur

Malin Blümer

Ibrahim Aljic

Bosse Wellbrant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-13 12:40:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS LENNART BLOMGREN

Datum

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF SOLHEM 1 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-13 04:59:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Malin Sandström Blümer

Datum

Malin Blümer
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-11 10:36:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IBRAHIM ALJIC

Datum

Ibrahim Aljić
Kassör

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-11 11:23:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BOSSE WELLBRANT

Datum

Bosse Wellbrandt
Ledamot

Leveranskanal: E-post