

Årsredovisning 2021

BRF DUVBOET

769627-3346



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DUVBOET

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2017-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen består av 104 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-09-20.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Sundbyberg Kranen 19 byggdes 1989 men har genomgått stor ombyggnation varför den ses som nybyggnation. Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 564 kvm varav 7345 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm utgör lokalyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Calle Guldstrand	Ordförande
Jannis Norén Karras	Vice Ordförande
René Fichter	Sekreterare
Anne-Marie Homonnai Boussard	Ledamot
Nawar Hanani	Ledamot
Per-Olof Gustafsson Nylund	Ledamot
Magnus Petterson	Ledamot
David Lindell	Suppleant
Alexander Portnoff	Suppleant

VALBEREDNING

Robin Eriksson, Alexander Portnoff.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

REVISORER

EY Sverige AB Registrerat revisionsbolag

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

- Kontinuerligt arbete med förbättring av leverantörsavtal
- 10 st laddstolpar har installerats i garaget, samtliga är förhyrda
- Snöröjningsavtal upprättat

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten. Där utöver har styrelsen deltagit i

ALLMÄNT

budgetmöten, bilpoolsmöten och hanterat löpande frågor och ärenden med boende i föreningen samt leverantörer.

- Styrelsen har åtgärdat sådant som skulle krävt jourutryckning bl.a.
 - Dörröppnare
 - Hissar
 - Garageport

- Övrigt löpande arbete
 - Kontakt och beställning av förvaltningsärenden
 - Godkännande av överlåtelse
 - Information till medlemmar via Your Block, nyhetsbrev och hemsida
 - Kontakt med medlemmar i små och stora ärenden
 - Hantering av medlemmars garantiärenden gentemot totalentreprenör
 - Beställning av stamspolning vid akuta stopp
 - Tillsyn av gemensamma ytor, såsom trapphus, innergård, garage, miljörum
 - Hantering av nycklar och passerbrickor
 - Fakturahantering och administration kring påminnelser och obetalda avgifter
 - Hantering av andrahandsuthyrningar
 - Uthyrning av garageplatser och upprättande av nya avtal
 - Löpande kontakt med grannförening
 - Förberedelse inför stämma
 - Filterbyten i radhus
 - Klottersanering
 - Städavtal och skötsel, inklusive entrémattor
 - Felanmälning av hissar och portar
 - Övriga felanmälningsärenden

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 169 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 167 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 041 465	6 060 593	6 050 523	5 832 728
Resultat efter fin. poster	-609 307	-459 512	-727 612	-191 944
Soliditet, %	81	81	81	81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	340 280 000	-	-	340 280 000
Upplåtelseavgifter	92 665 000	-	-	92 665 000
Fond, yttre underhåll	919 482	-	304 500	1 223 982
Balanserat resultat	-4 339 529	-459 512	-304 500	-5 103 541
Årets resultat	-459 512	459 512	-609 307	-609 307
Eget kapital	429 065 441	0	-609 307	428 456 134

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 103 541
Årets resultat	-609 307
Totalt	<u>-5 712 848</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	262 389
Balanseras i ny räkning	-5 975 237
	<u><u>-5 712 848</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 111 337	6 083 517
Summa rörelseintäkter		6 111 337	6 083 517
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 074 495	-1 837 487
Övriga externa kostnader	7	-351 877	-334 389
Personalkostnader	8	-123 439	-133 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 009 756	-3 005 316
Summa rörelsekostnader		-5 559 566	-5 310 713
RÖRELSERESULTAT		551 771	772 804
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 161 078	-1 232 316
Summa finansiella poster		-1 161 078	-1 232 316
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-609 307	-459 512
ÅRETS RESULTAT		-609 307	-459 512

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	519 418 414	522 423 730
Maskiner och inventarier	11	128 781	0
Summa materiella anläggningstillgångar		519 547 195	522 423 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		519 547 195	522 423 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 643	31 430
Övriga fordringar	12	84 917	228 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	250 234	225 943
Summa kortfristiga fordringar		331 508	485 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 713 567	7 300 699
Summa kassa och bank		8 713 567	7 300 699
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 045 075	7 786 634
SUMMA TILLGÅNGAR		528 592 270	530 210 364

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 945 000	432 945 000
Fond för yttre underhåll		1 223 982	919 482
Summa bundet eget kapital		434 168 982	433 864 482
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 103 541	-4 339 529
Årets resultat		-609 307	-459 512
Summa fritt eget kapital		-5 712 848	-4 799 041
SUMMA EGET KAPITAL		428 456 134	429 065 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	79 013 264	79 723 760
Summa långfristiga skulder		79 013 264	79 723 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 873 121	20 177 621
Leverantörsskulder		166 804	165 738
Skatteskulder		167 780	167 780
Övriga kortfristiga skulder		-12 646	-4 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	927 814	914 506
Summa kortfristiga skulder		21 122 872	21 421 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		528 592 270	530 210 364

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Duvboet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	30 324	30 319
Hysesintäkter, p-platser	667 291	671 851
Årsavgifter, bostäder	5 128 577	5 124 271
Årsavgifter, lokaler	147 564	147 564
Övriga intäkter	137 581	109 512
Summa	6 111 337	6 083 517

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	70 327	63 470
Fastighetsskötsel	133 206	97 975
Snöskottning	36 265	3 423
Städning	165 685	150 053
Trädgårdsarbete	955	519
Övrigt	19 208	14 197
Summa	425 646	329 637

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	22 581	5 073
El	6 350	0
Garage och p-platser	23 987	0
Hissar	22 991	8 613
Reparationer	51 830	25 872
Soprum/miljöanläggning	35 735	0
Trapphus/port/entr	13 279	0
VA	4 488	0
Ventilation	28 075	70 480
Summa	209 316	110 038

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	412 517	379 659
Sophämtning	250 251	232 561
Uppvärmning	229 627	247 263
Vatten	277 197	295 255
Summa	1 169 592	1 154 738

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	104 794	107 028
Fastighetsförsäkringar	81 257	52 156
Fastighetsskatt	83 890	83 890
Summa	269 941	243 074

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	8 667
Juridiska kostnader	17 278	0
Kameral förvaltning	144 700	139 796
Revisionsarvoden	24 250	31 875
Övriga förvaltningskostnader	165 649	154 051
Summa	351 877	334 389

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	1 000	7 000
Sociala avgifter	27 240	31 921
Styrelsearvoden	95 199	94 600
Summa	123 439	133 521

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 160 304	1 231 744
Övriga räntekostnader	774	572
Summa	1 161 078	1 232 316

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	534 445 000	534 445 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	534 445 000	534 445 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 021 270	-9 015 954
Årets avskrivning	-3 005 316	-3 005 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 026 586	-12 021 270
Utgående restvärde enligt plan	519 418 414	522 423 730
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 913 219</i>	<i>233 913 219</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 600 000	178 600 000
Taxeringsvärde mark	83 789 000	83 789 000
Summa	262 389 000	262 389 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	133 221	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 221	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-4 440	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 440	0
Utgående restvärde enligt plan	128 781	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	84 917	85 081
Övriga kortfristiga fordringar	0	143 481
Summa	84 917	228 562

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	104 325	104 794
Fastighetsskötsel	27 302	26 311
Försäkringspremier	27 527	26 209
Förvaltning	38 858	36 175
Städning	13 163	13 163
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 059	19 291
Summa	250 234	225 943

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-03-28	0,49 %	19 162 625	19 467 125
Swedbank	2024-03-25	1,19 %	31 500 000	31 500 000
Swedbank	2026-03-25	1,38 %	48 223 760	48 934 256
Summa			98 886 385	99 901 381
Varav kortfristig del			19 873 121	20 177 621

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 93 811 405 kr.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	28 125	32 000
El	58 081	40 168
Förutbetalda avgifter/hyror	504 835	501 456
Löner	95 200	94 600
Sociala avgifter	29 912	29 723
Uppvärmning	26 307	28 110
Utgiftsräntor	185 354	187 385
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 064
Summa	927 814	914 506

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	119 259 000	119 259 000
Summa	119 259 000	119 259 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret slut.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anne-Marie Homonnai Boussard
Ledamot

Calle Guldstrand
Ordförande

Jannis Norén Karras
Vice Ordförande

Magnus Petterson
Ledamot

Nawar Hanani
Ledamot

Per-Olof Gustafsson Nylund
Ledamot

René Fichter
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor