

Årsredovisning 2021

BRF ÖSTERGÅRD

702002-6865



 **nabo**

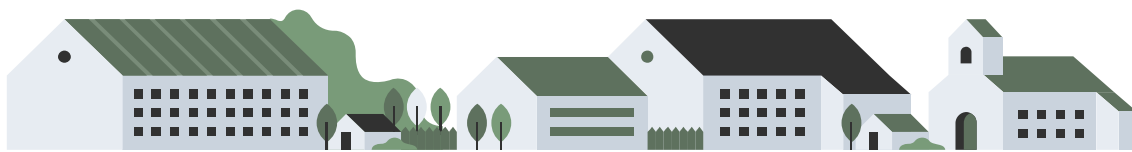
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTERGÅRD

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 kommit 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1935-02-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Terrakottan 5, omfattade adresserna Birkagatan 1 och Drejargatan 2 på adressen Birkagatan 1 i Stockholm. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 479 kvm och 2 lokaler om 286 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Viktor Borg	Ordförande
Anne-Christine Kjellman	Styrelseledamot
Stefan Claesson	Styrelseledamot
Maria Selin	Suppleant
Peter Gill	Suppleant
Christian Larsson	Suppleant

VALBEREDNING

Anita Odefalk (s.k.), Bertil Markusson och Carl Dath.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.

REVISORER

Torbjörn Larsson Revisor KPMG

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2018 Installation av säkerhetsdörrar
- 2018 Ventilationsarbeten
- 2019 Installation av postboxar
- 2019 Renovering av trapphus inkl nya mattor och belysning
- 2019 Renovering av innergård, inkl dränering och ny formgivning
- 2019 Målning av källargång
- 2020 Installation av branddörr i korridor, vån 5
- 2021 Installation av fiber till samtliga lägenheter
- 2021 Dränering och ny beläggning, etc på framsidan, inkl nya sopkärl.
- 2021 Renovering av cykelkällare
- 2021 Installation av ny mangel
- 2021 Målning av balkongräcken
- 2021 Renovering av hyreslägenheter påbörjades
- 2021 Ny ytterdörr till källaren inkl automatik

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2022 Fortsatt renovering av hyreslägenheter
- 2022 Fortsatt ventilationsarbete, inkl OVK-besiktning
- 2022 Ny ådermålning och speglar i hissar
- 2022 Pergola med infravärme till innegård

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Lokalvård	Nabo / SSP Fastighetsunderhåll
Serviceavtal för tvättstugor	Nabo
Internet, TV och IP-telefoni via fiberanslutning	Stockholms stadsnät
TV	Tele2
Årlig hyresförhandling	Fastighetsägarna

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har god ekonomi och föreningen genomförde ingen avgiftsförändring under året. Inga avgiftsförändringar är ej heller planerade.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under slutet av 2021 upphandlat ny städfirma.

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 471	1 341	1 477	1 438	1 390
Resultat efter fin. poster	-876	-1 230	-540	-358	-533
Soliditet, %	99	99	99	98	99
Yttre fond	163	537	601	-	-
Taxeringsvärde	99 935	99 935	99 935	-	-
Bostadsyta, kvm	2 479	2 479	2 479	-	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	86	86	85	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	0	0	-	-

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	3 949	-	-	3 949
Upplåtelseavgifter	23 096	-	-	23 096
Fond, yttre underhåll	537	-	-374	163
Uppskrivningsfond	19 752	-	-	19 752
Balanserat resultat	-2 072	-1 230	374	-2 928
Årets resultat	-1 230	1 230	-876	-876
Eget kapital	44 032	0	-876	43 156

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 928
Årets resultat	-876
Totalt	-3 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-262
Balanseras i ny räkning	-3 542
	-3 804

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		1 471	1 341
Rörelseintäkter		20	0
Summa rörelseintäkter		1 491	1 341
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 638	-1 497
Övriga externa kostnader	8	-121	-479
Personalkostnader	9	-38	-37
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575	-569
Summa rörelsekostnader		-2 373	-2 582
RÖRELSERESULTAT		-882	-1 240
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	10
Summa finansiella poster		7	10
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-876	-1 230
ÅRETS RESULTAT		-876	-1 230

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	37 858	37 582
Markanläggningar	11	1 332	1 411
Maskiner och inventarier	12	2 326	2 476
Pågående projekt		323	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 839	41 468
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 839	41 468
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	33
Övriga fordringar	13	89	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96	29
Summa kortfristiga fordringar		193	140
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 656	3 111
Summa kassa och bank		1 656	3 111
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 849	3 251
SUMMA TILLGÅNGAR		43 688	44 719

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 045	27 045
Uppskrivningsfond		19 752	19 752
Fond för yttre underhåll		163	537
Summa bundet eget kapital		46 960	47 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 928	-2 072
Årets resultat		-876	-1 230
Summa fritt eget kapital		-3 804	-3 302
SUMMA EGET KAPITAL		43 156	44 032
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		96	96
Summa långfristiga skulder		96	96
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1
Leverantörsskulder		133	385
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		0	-6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	297	206
Summa kortfristiga skulder		436	591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 688	44 719

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 111	0
Resultat efter finansiella poster	-876	-1 230
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	575	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-300	-1 230
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-155	0
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-508	-1 230
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-946	0
Kassaflöde från investeringar	-946	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 454	-1 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 656	0

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	1-4 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	1,3-10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	22	0
Hysesintäkt bredband	46	0
Hysesintäkter, bostäder	702	710
Hysesintäkter, lokaler	574	482
Hysesintäkter, p-platser	19	28
Intäktsreduktion	-60	-73
Årsavgifter, bostäder	179	179
Övriga intäkter	9	15
Summa	1 491	1 341

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	54	109
Fastighetsskötsel	55	64
Snöskottning	20	7
Städning	76	92
Trädgårdsarbete	46	11
Övrigt	44	11
Summa	295	295

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	0	36
Dörrar och lås/porttele	0	149
El	0	2
Fasader	0	34
Försäkringsskador	30	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	3
Hissar	0	25
Lokaler	13	11
Reparationer	255	7
Trapphus/port/entr	0	2
Tvättstuga	0	18
Underhåll	0	85
VA	0	7
Ventilation	0	40
Värme	0	3
Summa	298	421

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	262	125
Summa	262	125

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	56	35
Sophämtning	33	27
Uppvärmning	398	357
Vatten	62	59
Summa	548	478

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	41	28
Fastighetsförsäkringar	51	50
Fastighetsskatt	89	88
Kabel-TV	12	12
Övrigt	43	0
Summa	236	177

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	4
Juridiska kostnader	0	6
Kameral förvaltning	53	74
Konsultkostnader	0	177
Revisionsarvoden	29	31
Övriga förvaltningskostnader	39	186
Summa	121	479

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8	7
Styrelsearvoden	30	30
Summa	38	37

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 186	38 954
Årets inköp	624	232
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 810	39 186
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 604	-1 037
Årets avskrivning	-347	-567
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 952	-1 604
Utgående restvärde enligt plan	37 858	37 582
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 009</i>	<i>25 009</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 241	31 241
Taxeringsvärde mark	68 694	68 694
Summa	99 935	99 935

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 571	148
Årets inköp	0	1 422
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 571	1 571
Ingående ackumulerad avskrivning	-160	-82
Årets avskrivning	-79	-79
Utgående ackumulerad avskrivning	-239	-160
Utgående restvärde enligt plan	1 332	1 411
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 158	2 900
Inköp	0	258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 158	3 158
Ingående ackumulerad avskrivning	-683	-199
Avskrivningar	-150	-483
Utgående ackumulerad avskrivning	-832	-683
Utgående restvärde enligt plan	2 326	2 476
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	10	0
Skattekonto	78	78
Summa	89	78
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6	0
Fastighetsskötsel	14	0
Försäkringspremier	9	0
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	3	0
Städning	18	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	29
Summa	96	29

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	8	3
Förutbetalda avgifter/hyror	183	72
Uppvärmning	60	47
Vatten	10	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	69
Summa	297	206

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 958	11 958
Summa	11 958	11 958

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan Viktor Borg
Ordförande

Anne-Christine Kjellman
Styrelseledamot

Stefan Claesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Torbjörn Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2022 14:54

SENT BY OWNER:

Sven Nelson · 31.05.2022 08:13

DOCUMENT ID:

BygJEGVXuc

ENVELOPE ID:

HJy4f4m_c-BygJEGVXuc

DOCUMENT NAME:

Brf Östergård, 702002-6865 - Årsredovisning 2021 (1).pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNE-CHRISTINE KJELLMAN annchristin.kjellman@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2022 08:17 31.05.2022 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/05/1947) IP: 83.233.245.172
2. Jan Viktor Borg jan@strandberghaage.se	Signed Authenticated	31.05.2022 08:50 31.05.2022 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 19/05/1957) IP: 178.16.217.157
3. Stefan Claesson Stefan.claesson@icloud.com	Signed Authenticated	31.05.2022 14:51 31.05.2022 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/04/1967) IP: 146.75.181.85
4. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	31.05.2022 14:54 31.05.2022 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/02/1964) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed