

Årsredovisning 2021

BRF DROTTHINGGATAN 1

769604-7310



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DROTTNINGGATAN 1

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.
- 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.

Bengt Öberg

Per-Ove Pettersson

Per-Åke Samuelsson Suppleant

Alexander Fall Suppleant

Revisorer

Rigmor Johansson Internrevisor

Anders Nilsson Suppleant

Valberedning

Unn Forsberg

Monica Karlsson

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln samt trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning utfördes 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har under räkenskapsåret utförts till en kostnad av 184 346 kronor bl. a. avseende åtgärder efter uppbnryningsförsök av entrédörr, filter till ventilation, årlig översyn av nödarmatur och brandventilator, klottersanering, golvarbete i entrén samt en tredjedel av kostnaden av uppförandet av en ny gemensam lekpark för bostadsrättsföreningarna.

Av den totala summan för löpande reparationer utgör 4 167 kronor hissreparationer samt 9 969 kronor gemensamma kostnader som fördelas mellan bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1-3.

I slutet av räkenskapsåret påbörjades förarbetet inför installation av laddstolpar till föreningens garage.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2016-01-01, därefter har månadsavgiften varit oförändrad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 620 094	1 567 440	1 567 440	1 447 620
Resultat efter fin. poster	126 238	-487 069	-8 500	-16 706
Soliditet, %	77	77	75	75
Yttre fond	595 923	1 025 322	1 031 764	984 481
Taxeringsvärde	64 858 000	64 858 000	64 858 000	46 564 000
Bostadsyta, kvm	2 912	2 912	2 912	2 912
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	494	494	494	453
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 545	3 593	3 942	3 992
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,36	1,36	1,41
Belåningsgrad, %	22,90	23,02	25,00	25,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850	1 025 322	220 434	-487 069
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		146 000	-146 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-575 399	575 399	
Balanseras i ny räkning			-487 069	487 069
Årets resultat				126 238
Belopp vid årets utgång	35 054 850	595 923	162 764	126 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	162 764
Årets resultat	126 238
Totalt	<u>289 002</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering till yttre reparationsfond	146 000
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	143 002
	<u>289 002</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		1 620 094	1 574 928
Rörelseintäkter		34 557	26 346
Summa rörelseintäkter		1 654 651	1 601 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-881 366	-1 409 893
Övriga externa kostnader	7	-91 578	-95 221
Personalkostnader	8	-65 096	-60 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 414 661	-1 942 326
RÖRELSERESULTAT		239 990	-341 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 475	4 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-116 227	-150 322
Summa finansiella poster		-113 752	-146 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 238	-487 069
ÅRETS RESULTAT		126 238	-487 069

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	45 085 479	45 462 100
Summa materiella anläggningstillgångar		45 085 479	45 462 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 085 479	45 462 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 972	4 505
Övriga fordringar	11	11 624	11 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 516	66 463
Summa kortfristiga fordringar		103 112	82 592
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 412 924	1 040 290
Summa kassa och bank		1 412 924	1 040 290
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 516 036	1 122 882
SUMMA TILLGÅNGAR		46 601 516	46 584 982

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Fond för yttre underhåll		595 923	1 025 322
Summa bundet eget kapital		35 650 773	36 080 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		162 764	220 434
Årets resultat		126 238	-487 069
Summa fritt eget kapital		289 002	-266 635
SUMMA EGET KAPITAL		35 939 775	35 813 537
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	10 183 900	10 323 900
Övriga långfristiga skulder		12 350	12 350
Summa långfristiga skulder		10 196 250	10 336 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		119 499	75 902
Övriga kortfristiga skulder		13 762	0
Skatteskulder		4 215	3 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	188 014	215 309
Summa kortfristiga skulder		465 490	435 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 601 516	46 584 982

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Drottninggatan 1 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	120 år (0,83 %)
---------	-----------------

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

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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Ej placerbara intäkter	38	0
Försäkringsersättning	34 519	6 151
Hysesintäkter, p-platser	129 000	132 900
Intäktsreduktion	0	-3 300
Nycklar/lås vidarefakturerings	650	0
Pantförskrivningsavgift	5 236	938
Påminnelseavgift	0	120
Vidarefakturerings	0	20 200
Årsavgifter, bostäder	1 437 840	1 437 840
Öres- och kronutjämning	0	-5
Överlåtelseavgift	8 330	1 183
Övriga fakturerade kostnader	39 038	5 247
Summa	1 654 651	1 601 274

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	5 840	5 759
Fastighetsskötsel	21 285	36 594
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	9 969	27 732
Löpande rep och underhåll hissar	4 167	1 106
Löpande reparationer och underhåll	170 210	189 168
Serviceavtal	8 497	13 982
Städning	38 759	41 152
Yttre skötsel	9 628	0
Summa	268 355	315 493

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	0	575 399
Summa	0	575 399

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	57 344	55 198
Fjärrvärme	271 271	0
Grovsopor	3 380	0
Sophämtning	32 534	40 839
Uppvärmning	0	232 011
Vatten	55 379	56 932
Summa	419 908	384 980

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	41 762	39 539
Fastighetskatt	50 891	50 021
Kabel-tv/bredband	52 062	44 462
Självrisker	48 387	0
Summa	193 102	134 022

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	769	718
Ekonomisk förvaltning	51 608	60 694
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 603	0
Förbrukningsmaterial	8 953	5 391
Pantsättningskostnad	5 236	938
Porto	120	0
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Telekommunikation	5 880	8 260
Överlåtelsekostnad	8 330	1 183
Övriga förvaltningskostnader	80	13 038
Summa	91 578	95 221

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	6 096	6 090
Styrelsearvoden	40 000	45 200
Övriga arvoden	19 000	9 300
Summa	65 096	60 590

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Dröjsmålsränta	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 227	150 321
Summa	116 227	150 322

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 800 000	49 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>49 800 000</u>	<u>49 800 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 337 900	-3 961 279
Årets avskrivning	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 714 521</u>	<u>-4 337 900</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>45 085 479</u>	<u>45 462 100</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 858 000	39 858 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	64 858 000	64 858 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 624	11 624
Summa	11 624	11 624

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	5 180	0
Försäkringspremier	37 331	0
Förvaltning	14 310	0
Kabel-TV	14 477	0
Städning	10 635	0
Övr förutb kostn uppl int	0	66 463
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 583	0
Summa	86 516	66 463

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,77 %	4 155 000	4 200 000
Nordea	2022-08-17	1,70 %	2 715 150	2 775 150
Nordea	2023-03-15	1,25 %	3 453 750	3 488 750
Summa			10 323 900	10 463 900
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>140 000</i>	<i>140 000</i>

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 skulden till kreditinstitut uppgå till 9 623 900 kronor.

Not 14, Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	14 950 000	14 950 000
Summa	14 950 000	14 950 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	2 500
El	7 088	5 381
Förutbetalda avgifter/hyror	130 620	130 620
Sociala avgifter	0	3 548
Uppl kostn löner	0	29 000
Uppvärmning	40 058	31 286
Utgiftsräntor	0	7 930
Vatten	10 248	5 044
Summa	188 014	215 309

Linköping, 2022-03-03

Ort och datum

Britt-Marie Lindberg

Britt-Marie Lindberg

Ordförande

Bengt Öberg

Bengt Öberg

Lars-Inge Johansson

Lars-Inge Johansson

Kassör

Eva Aldenstedt

Eva Aldenstedt

Sekreterare

Per-Ove Pettersson

Per-Ove Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-02

Rigmor Johansson

Rigmor Johansson

Internrevisor