

Brf Borren 37



Årsredovisning 2021

Årsredovisning för

Brf Borren 37

769605-1254

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Noter till resultaträkning	7-9
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borren 37 (769605-1254) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-17 hos Bolagsverket. Stadgarna har sedan reviderats på ordinarie årsstämma 2000-06-29 samt på extrastämmor 2015-10-08 och 2015-10-23.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Borren 37 i Stockholms kommun omfattande adressen Heleneborgsgatan 30. Bostadsrättsföreningen Borren 37 bildades år 1999. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	lägenheter, bostadsrätt	1 004
1	lägenheter, hyresrätt	46
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	30

På föreningens fastighet finns 8 parkeringsplatser varav 5 hyrdes ut till medlemmar och 3 hyrdes ut till externa. Föreningen har 1 cykelparkering för 6 cyklar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningens skulder till kreditinstitut var vid årets slut 2 934 581 kr, föreningens belåningen per kvadratmeter boyta var därmed 2 923 kronor.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-15. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Carl Fridén	Ordförande
Ellen Wolf	Sekreterare
Andreas Mohall	Ekonomi/Kassör
Monica Nilsson	Ledamot
Jennifer Cunningham	Ledamot
Scott Baden	Suppleant
Adam Sjölander	Suppleant
Andreas Börjesson	Suppleant
Rebecka Andreasson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Börje Krafft är föreningens auktoriserad revisor, valdes vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2001	Stambyte kök och badrum
2001	Renovering av badrum
2001	Renovering av trapphus
2004	Renovering av tvättstuga
2005	Ommålning av yttertak
2005	Renovering av elstammar
2005	Renovering av fönster lgh 2
2007	Renovering av fönster lgh 1
2008	Säkerhetsdörrar
2009	Renovering av valv
2009	Renovering av trapphus
2011	Ny fjärrvärmeanläggning
2011	Renovering av tak
2012 (slutfört 2014)	Renovering av samtliga fönster
2015	Indragning av bredband (fiber)
2017	Ommålning av tak
2018	Nya tvättmaskiner
2019	Ny belysning innergård
2019	Renovering av vådringsbalkonger
2020	Utredning skadedjur
2020	Renovering Hiss
2020	Bygge av plattform vid skorsten
2021	Reparation/relining avloppsrör innergård

Avgifterna höjdes från april 2004. Under 2022 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- | | |
|--|-----------|
| • Reparation/relining avloppsrör innergård | 35 000 kr |
| • Reparation vattenpump | 18 200 kr |

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 9 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 29 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB samt av BeWe Fastighetsservice AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	948	942	927	916
Resultat efter fin. poster (tkr)	-52	52	-2	93
Soliditet (%)	81,7	81,7	81,3	81,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 367 795	1 432 553	343 290	-249 728	52 249	13 946 159
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			48 070	-48 070		
Balanseras i ny räkning				52 249	-52 249	
Årets resultat					-52 153	-52 153
Belopp vid årets utgång	12 367 795	1 432 553	391 360	-245 549	-52 153	13 894 006

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Dispositionsfond	
Balanserat resultat	-245 549
Årets resultat	-52 153
Totalt	-297 702
Avsättning yttre fond	48 070
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-345 772
Summa	-297 702

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	948 353	942 140
Övriga rörelseintäkter		1 093	-
Summa rörelseintäkter		949 446	942 140
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-747 934	-636 643
Övriga externa kostnader	4	-22 760	-25 685
Personalkostnader och arvoden	5	-32 620	-28 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 296	-145 296
Summa rörelsekostnader		-948 610	-836 536
Rörelseresultat		836	105 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 616	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 605	-54 829
Summa finansiella poster		-52 989	-53 355
Resultat efter finansiella poster		-52 153	52 249
Resultat före skatt		-52 153	52 249
Årets resultat		-52 153	52 249

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 mark	6	15 730 910	15 841 382
Inventarier, maskiner och installationer	7	43 346	78 170
Summa materiella anläggningstillgångar		15 774 256	15 919 552
Summa anläggningstillgångar		15 774 256	15 919 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 783	2 000
Övriga fordringar		4 645	4 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 470	19 079
Summa kortfristiga fordringar		35 898	25 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 191 626	1 125 786
Summa kassa och bank		1 191 626	1 125 786
Summa omsättningstillgångar		1 227 524	1 151 214
SUMMA TILLGÅNGAR		17 001 780	17 070 766

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 800 348	13 800 348
Fond för yttre underhåll		391 360	343 290
Summa bundet eget kapital		14 191 708	14 143 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-245 549	-249 728
Årets resultat		-52 153	52 249
Summa fritt eget kapital		-297 702	-197 479
Summa eget kapital		13 894 006	13 946 159
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 934 581	2 969 897
Leverantörsskulder		32 887	22 386
Skatteskulder		3 501	3 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 805	128 853
Summa kortfristiga skulder		3 107 774	3 124 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 001 780	17 070 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, K2	100 år	(100 år)
Ombyggnad, K2	100 år	(100 år)
Balkonger	Direktavskr.	Direktavskr.
Maskiner & Inventarier	5 år	(5 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	590 907	590 907
Hyror	348 171	344 165
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 275	7 068
	948 353	942 140

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	94 000	54 891
Städning	27 540	28 003
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 581	-
Reparationer	96 497	88 165
El	38 730	29 218
Uppvärmning	182 324	165 399
Vatten	44 870	49 453
Sophämtning	31 630	23 742
Försäkringspremie	27 661	26 559
Fastighetsavgift bostäder	32 098	31 438
Fastighetsskatt lokaler	6 980	6 980
Övriga fastighetskostnader	2 076	4 674
Kabel-tv/Bredband/IT	44 939	48 238
Förvaltningsarvode ekonomi	64 969	62 362
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 898	-
Panter och överlåtelser	13 389	7 686
Juridiska åtgärder	11 625	-
Övriga externa tjänster	12 127	9 835
	747 934	636 643

Underhåll

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	747 934	636 643
--	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 760	1 919
Konsultarvode	-	3 750
Revisionsarvode	21 000	20 016
Summa	22 760	25 685

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	22 050	22 000
Övrigt arvode styrelse	3 996	-
Sociala kostnader	6 574	6 912
	32 620	28 912

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 061 417	9 061 417
-Ombyggnad	2 380 517	2 380 517
-Mark	7 141 962	7 141 962
	18 583 896	18 583 896
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 742 514	-2 632 042
-Årets avskrivning enligt plan	-110 472	-110 472
	-2 852 986	-2 742 514
Redovisat värde vid årets slut	15 730 910	15 841 382

Taxeringsvärde

Byggnader	11 281 000	11 281 000
Mark	23 217 000	23 217 000
	34 498 000	34 498 000
 Bostäder	 33 800 000	 33 800 000
Lokaler	698 000	698 000
	34 498 000	34 498 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	400 807	400 807
	<u>400 807</u>	<u>400 807</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-322 637	-287 813
-Årets avskrivning enligt plan	-34 824	-34 824
	<u>-357 461</u>	<u>-322 637</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 346	78 170

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken	11 850	11 850
SBAB	477 448	476 020
Avräkningskonto Fastighetsägarna	702 328	637 916
Summa	1 191 626	1 125 786

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek	Rörligt	1,85%	2 399 581	2 434 897
Stadshypotek	Rörligt	1,85%	535 000	535 000
			2 934 581	2 969 897
Varav långfristig del			-	-
Varav kortfristig del			2 934 581	2 969 897
			<u>2 934 581</u>	<u>2 969 897</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 450 000	7 450 000
Summa ställda säkerheter	7 450 000	7 450 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 - 05-21



Carl von Platen Fridén



Monica Nilsson



Ellen Wolff



Andreas Mohall



Jennifer Cunningham

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-24



Börje Krafft, auktoriserad revisor
Add & Subtract Revision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557469782255

Dokument

Borren 37 Årsredovisning 2021-12-31
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-05-21 11:19:26 CEST (+0200) av Andreas Mohall (AM)
Färdigställt 2022-05-24 16:01:48 CEST (+0200)

Signerande parter

Andreas Mohall (AM)
Personnummer 198904181412
andreas@nasfocksta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Mohall"
Signerade 2022-05-21 11:25:54 CEST (+0200)

Carl von Platen Fridén (CvPF)
Personnummer 198701190236
carl.friden@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl von Platen Fridén"
Signerade 2022-05-22 10:45:04 CEST (+0200)

Ellen Wolff (EW)
Personnummer 8705055088
ellenwolff87@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ellen Wolff"
Signerade 2022-05-21 11:20:55 CEST (+0200)

Monica Nilsson (MN)
Personnummer 195511264300
monicaenilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica Nilsson"
Signerade 2022-05-23 09:32:03 CEST (+0200)

Jennifer Cunningham (JC)

Börje Krafft (BK)



Verifikat

Transaktion 09222115557469782255

Personnummer 8912142042
jennifergiselacunningham@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jennifer Cunningham'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jennifer Cunningham"
Signerade 2022-05-22 19:58:33 CEST (+0200)

Personnummer 6606097597
borje@addsubtract.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Börje Krafft'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BÖRJE KRAFFT"
Signerade 2022-05-24 16:01:48 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

