

Styrelsen för Brf Långreven 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Långreven 16, bebyggdes 1930. Föreningen registrerades 1982-11-01. Fastigheten är belägen på Metargatan 9, Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

32 stycken 1 rum och kök,
2 stycken 2 rum och kök

Total bostadsyta: 1 167 m²

Total lokalyta: 5 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i IF.

Gemensamma utrymmen

Till föreningens gemensamma utrymmen hör tvättstuga, hobbyrum, trapphus, cykelförråd, vädblingsbalkonger, källar- och vindsförråd samt trädgården.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av AB Energibevakning. Lokalvården har utförts av Jannis O Vassilis Corner HB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren.

Utförda underhållsåtgärder

<u>År</u>	
2018	Dränering och återställande av utemiljö
2017	Renovering av hiss
2015	Renovering av fönster och fönsterdörrar
2011	Renovering av tvättstuga inkl. ny tvättmaskin
2009	Spolning av stamledningar
2003	Byte av elstammar
2001	Fasadrenovering

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört periodiskt underhåll för ca 34 000 kronor som består av statusbesiktning av tak, energideklaration, samt OVK-besiktning.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var antalet medlemmar 46 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2021-06-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Bengtsson Knochenhauer Eva Sundström Christian Crusius	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Theodor Sjöstedt Camilla Jerning Johan Enerbäck	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-06-20.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-12.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 046	1 056	1 078	1 067	1 019
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	59	-31	-583	-383
Kassalikviditet (%)	495,1	315,6	275,3	243,0	232,3
Soliditet (%)	62,9	61,3	61,0	60,8	70,5
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	792	784	781	775	758
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	198	209	218	226	224
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	38	47	39	39	37
Elkostnad per kvm totyta* (kr)	107	80	100	110	95
Fastighetslån per kvm (kr)	1 462	1 462	1 462	1 462	1 040
Skuldränta (%)	1,2	1,2	1,5	0,9	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 032 226	2 512 448	206 169	-1 634 137	58 630	3 175 336
Avsättning yttre UH fond			112 000	-112 000		0
lanspråktagande yttre UH fond			-37 000	37 000		0
Omföring av föregående års resultat:				58 630	-58 630	0
Årets resultat					50 576	50 576
Belopp vid årets utgång	2 032 226	2 512 448	281 169	-1 650 507	50 576	3 225 912

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 650 507
årets vinst	50 576
	-1 599 931

behandlas så att

stagdeenlig reservering fond för yttre underhåll	111 591
utöver stagdeenlig reservering fond för yttre underhåll	409
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-34 000
i ny räkning överföres	-1 677 931
	-1 599 931

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 046 313	1 056 110
Övriga rörelseintäkter		42 923	41 946
Summa rörelseintäkter		1 089 236	1 098 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-807 811	-801 041
Övriga externa kostnader		-96 083	-102 211
Personalkostnader	4	-39 162	-39 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 324	-72 324
Summa rörelsekostnader		-1 015 380	-1 014 738
Rörelseresultat		73 856	83 318
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 280	-24 688
Summa finansiella poster		-23 280	-24 688
Resultat efter finansiella poster		50 576	58 630
Resultat före skatt		50 576	58 630
Årets resultat		50 576	58 630

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

4 193 292

4 265 616

Summa materiella anläggningstillgångar

4 193 292

4 265 616

Summa anläggningstillgångar

4 193 292

4 265 616

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-17 648

9 648

Övriga fordringar

4 706

202

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79 024

76 170

Summa kortfristiga fordringar

66 082

86 020

Kassa och bank

Kassa och bank

7

869 080

826 477

Summa kassa och bank

869 080

826 477

Summa omsättningstillgångar

935 162

912 497

SUMMA TILLGÅNGAR

5 128 454

5 178 113

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 544 674

4 544 674

Fond för yttre underhåll

281 169

206 169

Summa bundet eget kapital

4 825 843

4 750 843

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 650 507

-1 634 137

Årets resultat

50 576

58 630

Summa fritt eget kapital

-1 599 931

-1 575 507

Summa eget kapital

3 225 912

3 175 336

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

1 713 645

1 713 645

Summa långfristiga skulder

1 713 645

1 713 645

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

77 226

42 937

Skatteskulder

2 032

1 012

Övriga skulder

5 153

15 966

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 486

229 217

Summa kortfristiga skulder

188 897

289 132

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 128 454

5 178 113

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

50 576

58 630

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

72 324

72 324

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

122 900

130 954

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 059

15 562

Förändring av leverantörsskulder

34 289

-16 917

Förändring av kortfristiga skulder

-95 527

25 103

Kassaflöde från den löpande verksamheten

42 603

154 702

Årets kassaflöde

42 603

154 702

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

826 477

671 775

Likvida medel vid årets slut

869 080

826 477

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 101 347 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens beläning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	924 624	914 400
Gemensamhetsel	64 415	49 274
Tillägg bredband	55 080	70 686
Övriga intäkter	51	12 075
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 142	9 675
	1 046 312	1 056 110

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	40 023	32 906
Periodiskt underhåll	34 250	37 469
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	85 935	85 140
Uppvärmningskostnad	231 549	245 360
Vatten- och avloppsavgifter	44 078	54 858
Elavgifter	124 882	93 230
Renhållning	42 431	47 712
Förbrukningsmaterial	2 493	2 819
Fastighetsförsäkringar	46 700	42 098
TV, bredband och telefoni	103 894	108 893
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 576	50 556
	807 811	801 041

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 162	9 162
	39 162	39 162

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 794 088	5 794 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 794 088	5 794 088
Ingående avskrivningar	-2 253 924	-2 181 600
Årets avskrivningar	-72 324	-72 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 326 248	-2 253 924
Mark	725 452	725 452
Utgående värde mark	725 452	725 452
Utgående redovisat värde	4 193 292	4 265 616
Taxeringsvärden byggnader	12 197 000	12 197 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	37 197 000	37 197 000
Bokfört värde byggnader	3 467 840	3 540 164
Bokfört värde mark	725 452	725 452
	4 193 292	4 265 616

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 37 000 000 kr, lokaler 197 000 kr

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 378 300	4 378 300
	4 378 300	4 378 300

Panbrev i eget förvar: 215 000 kr

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	841 746	799 143
Nordea sparkonto företag	27 334	27 334
	869 080	826 477

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,109	3 mån	913 645
Swedbank Hypotek AB	1,073	3 mån	800 000
			1 713 645

Kortfristig del av långfristig skuld 0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 713 645 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Stockholm

Peter Bengtsson Knochenhauer
Ordförande

Eva Sundström
Ledamot

Christian Crusius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende