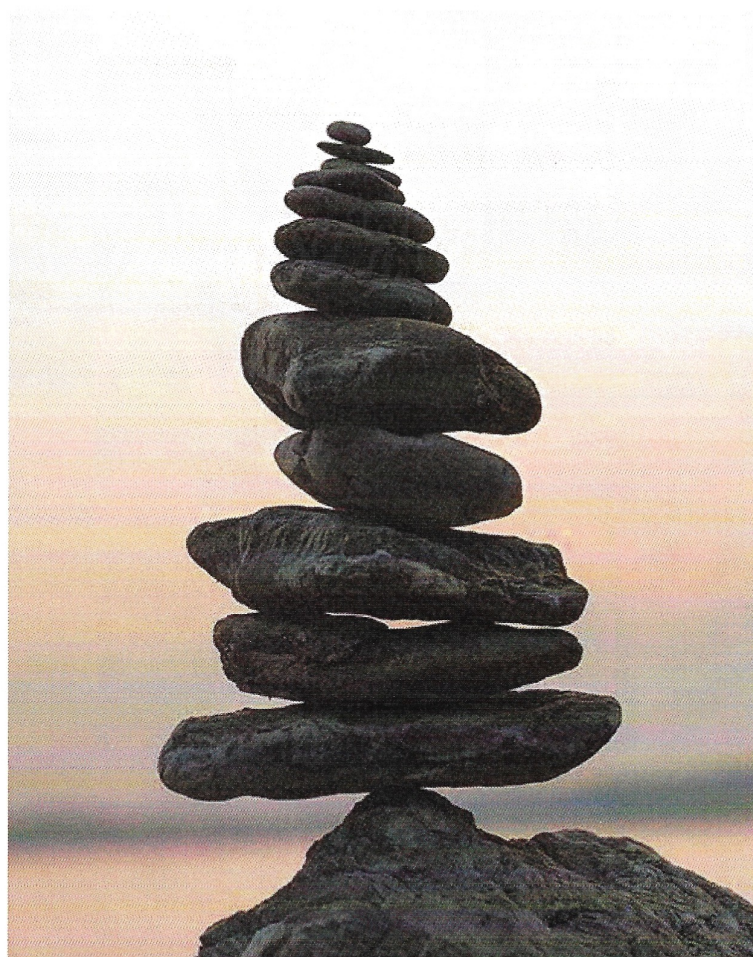


Årsredovisning 2021

BRF DJÄKNEHÖJDEN

778000-0902



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DJÄKNEHÖJDEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.
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.

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 1942-03-18. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2017-12-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Laura 9 som bebyggdes 1942. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter och 4 lokaler. Dessutom finns 5 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 5 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 1 077,5 kvm

Föreningens lokaler upplåtna med bostadsrätt:

Verksamhet	Yta kvm
Kristina Nyström	70
Per Helgoson	191
Didi Swege	340
Jonas Larsson	163
Total lokalyta:	764 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Britt-Inger Lindell	Ordförande
Per Helgason	Ledamot
Christoffer Martone	Ledamot
Henrik Evensen	Suppleant
Ann-Christin Preinfalk	Suppleant

Valberedning

Lena Nordberg

Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening. Ordförande Britt-Inger Lindell samt Christoffer Martone.

Revisorer

Ola Sunesson		granskat perioden 2021-05-01--2021-12-31
Anna Nordanberg	Suppleant	granskat perioden 2021-01-01--2021-04-30

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Genomförda underhåll

1990	Fasadrenovering och stambyte
2002	Hissrenovering
2003	Omläggning av entré
2007	Omläggning av tak
2009	Omläggning av gårdstak
2009	Värmeväxlare utbytt
2012	Installation bredband
2015-2016	Balkongrenovering
2018	Byte till säkerhetsdörrar
2021	Byte av entredörr samt en dörr till lokal
2021	Skärmtak uppsatt på bakgården

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Trappstädning	Inspira AB
El, värme och vatten	Mälarenergi
Sophantering	Vafab miljö AB
Bredband	Fibra AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsskötseln har gemensamt ombesörjts av styrelsen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 601 kvm lokalytor.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten är genomförd 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning utförd 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 154 046 kronor varav återställande av försäkringsskada 109 055 kronor.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad av 327 604 kronor avseende byte entrédörr med montering av dörrautomatik, flytt av kodlås, byte av ytterdörr till Hårfints lokal samt uppsättning av nytt skärmtak på bakgården.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna och p-platser höjdes med 3% 2020-01-01 och ytterligare 5% 2020-07-01 inför kommande fönsterrenovering. P-platserna höjdes till 450 kronor fr o m 2021-07-01.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	964 853	936 874	875 360	845 692	831 644
Resultat efter fin. poster	-206 880	173 091	-17 994	54 026	94 814
Soliditet, %	26	29	26	25	25
Yttre fond	622 412	563 741	501 374	436 374	371 374
Taxeringsvärde	13 663 000	13 663 000	12 159 000	12 159 000	12 159 000
Bostadsrättsyta bostäder, kvm	1 078	1 078	1 078	1 078	1 078
Bostadsrättsyta lokaler, kvm	764	764	764	764	764
Årsavgift bostad per kvm	599	584	545	530	522
Årsavgift lokal per kvm	382	373	348	338	333
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 494	1 550	1 606	1 662	1 607
Genomsnittlig skuldränta, %	1,32	1,36	1,33	1,36	1,71
Belåningsgrad, %	95,85	95,53	95,35	95,18	97,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	160 250	-	-	160 250
Upplåtelseavgifter	238 250	-	-	238 250
Fond, yttre underhåll	563 741	-	58 671	622 412
Balanserat resultat	126 562	173 091	-58 671	240 983
Årets resultat	173 091	-173 091	-206 880	-206 880
Eget kapital	1 261 895	0	-206 880	1 055 015

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	240 983
Årets resultat	-206 880
Totalt	<u><u>34 103</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-327 604
Balanseras i ny räkning	261 707
	<u><u>34 103</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		964 853	938 777
Rörelseintäkter		14 992	0
Summa rörelseintäkter		979 845	938 777
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-942 304	-502 675
Övriga externa kostnader	7	-47 069	-49 188
Personalkostnader	8	-24 106	-41 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 338	-132 702
Summa rörelsekostnader		-1 149 818	-726 054
RÖRELSERESULTAT		-169 973	212 723
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 907	-39 631
Summa finansiella poster		-36 907	-39 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 880	173 091
ÅRETS RESULTAT		-206 880	173 091

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 870 685	2 987 732
Maskiner, inventarier och installationer	11	0	19 291
Summa materiella anläggningstillgångar		2 870 685	3 007 023
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 2 870 685	 3 007 023
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	22 272
Övriga fordringar	12	10 034	2 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 588	21 158
Summa kortfristiga fordringar		32 622	46 013
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 212 420	1 271 515
Summa kassa och bank		1 212 420	1 271 515
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 245 042	 1 317 528
 SUMMA TILLGÅNGAR		 4 115 727	 4 324 551

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		398 500	398 500
Fond för yttre underhåll		622 412	563 741
Summa bundet eget kapital		1 020 912	962 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		240 983	126 562
Årets resultat		-206 880	173 091
Summa fritt eget kapital		34 103	299 654
 SUMMA EGET KAPITAL		 1 055 015	 1 261 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	2 648 639	2 751 411
Summa långfristiga skulder		2 648 639	2 751 411
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	102 772	102 772
Leverantörsskulder		143 132	13 417
Skatteskulder		2 626	6 796
Övriga kortfristiga skulder	16	0	10 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	163 543	177 397
Summa kortfristiga skulder		412 073	311 245
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 4 115 727	 4 324 551

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 271 515	1 114 159
Resultat efter finansiella poster	-206 880	173 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	136 339	132 702
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-70 541	305 793
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 391	-32 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 828	-12 724
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	43 678	260 128
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-102 772	-102 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 772	-102 772
Årets kassaflöde	-59 094	157 356
Likvida medel vid årets slut	1 212 420	1 271 515

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Djäknehöjden 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	1-5 %
---------	-------

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.

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

Amortering som beräknas ske inom ett år, tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Försäkringsersättning	14 995	0
Hysesintäkter, p-platser	22 168	22 196
Årsavgifter, bostäder	644 964	629 616
Årsavgifter, lokaler	292 012	285 062
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 709	1 183
Övriga intäkter	-3	720
Summa	979 845	938 777

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	12 307	14 417
Städning	27 069	26 800
Trädgårdsarbete	19 546	14 145
Summa	58 922	55 362

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	44 991	45 573
Planerat underhåll	327 604	31 329
Reparation försäkringsskada	109 055	0
Summa	481 650	76 902

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	11 378	11 048
Sophämtning	29 055	29 055
Uppvärmning	246 530	225 564
Vatten	22 322	20 632
Summa	309 285	286 299

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	38 071	33 981
Fastighetsskatt	45 687	45 297
Kabel-TV	4 234	4 234
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 455	600
Summa	92 447	84 112

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	29 417	28 257
Förbrukningsmaterial	1 017	3 384
Konsultkostnader	0	1 226
Revisionsarvoden	350	1 000
Övriga förvaltningskostnader	16 285	15 320
Summa	47 069	49 188

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Lön fastighetsskötsel	5 776	21 752
Sociala avgifter	3 889	6 738
Styrelsearvoden	14 441	13 000
Summa	24 106	41 490

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	36 907	39 631
Summa	36 907	39 631

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 500 258	5 500 258
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 500 258</u>	<u>5 500 258</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 512 525	-2 399 110
Årets avskrivning	-117 048	-113 415
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 629 573</u>	<u>-2 512 525</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 870 685</u>	<u>2 987 732</u>
I utgående restvärde ingår mark med	312 000	312 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 068 000	8 068 000
Taxeringsvärde mark	5 595 000	5 595 000
Summa	13 663 000	13 663 000

Not 11, Maskiner, inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	192 874	192 874
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>192 874</u>	<u>192 874</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-173 583	-154 296
Årets avskrivning	-19 291	-19 287
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-192 874</u>	<u>-173 583</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>19 291</u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	2 377	0
Skattekonto	7 657	2 583
Summa	10 034	2 583

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 562	8 503
Försäkringspremier	12 550	12 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476	0
Summa	22 588	21 158

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,40 %	246 175	255 183
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,40 %	366 750	375 750
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,40 %	164 804	168 948
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,13 %	805 000	835 000
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,40 %	839 488	877 936
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,40 %	150 194	156 366
Stadshypotek AB	rörligt 90-dgr	1,35 %	179 000	185 000
Summa			2 751 411	2 854 183
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>102 772</i>	<i>102 772</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.

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 204 000	3 204 000
Summa	3 204 000	3 204 000

Not 16, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avg.	0	590
Personalens källskatt	0	1 732
Redovisningskonto moms	0	8 541
Summa	0	10 863

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	15 000	15 000
El	980	1 735
Förutbetalda avgifter/hyror	93 695	91 872
Sociala avgifter	4 713	4 713
Uppvärmning	33 261	45 139
Utgiftsräntor	5 911	6 269
Vatten	1 983	1 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	10 909
Summa	163 543	177 397

Västerås, 2022 - 04 - 11

Ort och datum

Britt-Inger Lindell

Britt-Inger Lindell

Ordförande

Christoffer Martone

Christoffer Martone

Per Helgson

Per Helgson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 25

Ola Sunesson

För perioden 2021-05-01--2021-12-31

Ola Sunesson

Revisor

Anna Nordanberg

För perioden 2021-01-01--2021-04-30

Anna Nordanberg

Revisor

Revisionsberättelse

Brf Djäknehöjden, Västerås

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

**Revisionen är utförd av Anna Nordanberg för tiden 2021-01-01 – 2021-04-30
och av Ola Sunesson för tiden 2021-05-01 – 2021-12-31.**

**Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning
för räkenskapsåret 2021.**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

**Vi tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs. Att resul-
tatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.**

Vi föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 2022-03-25



Ola Sunesson

Revisor



Anna Nordanberg

Revisorssuppleant