



Årsredovisning 2021



Brf Björklunden 14 i Björknäs

Org nr 769637-0050

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björklunden 14 i Björknäs, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2018.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Björknäs 1:221 samt Björknäs 1:460 i Nacka kommun. Föreningen består av två flerbostadshus med totalt fjorton bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 2 002 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st 5 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 18 december 2020 samt den 21 december 2020. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 april 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Carlsson
	Hanna Holmberg
	Andreas Johansson
	Igor Cavkov

Suppleanter Amanda Forsell
 Sonny Ragnerstam
 Peter Myrefjord

Styrelsen har efter extrastämma den 25 november 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter Hanna Holmberg
 Johan Wennberg
 Samira Youkhanna

Suppleanter Amanda Forsell
 Sonny Ragnerstam
 Peter Myrefjord

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft sex (åtta) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Fredrik Ellström
Linda Ellström

Revisorer

Ordinarie	Magnus Emilsson	BoRevision
Suppleant	Susanne Andersson	BoRevision

Arvoden

Extrastämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara ett halvt prisbasbelopp (ett prisbasbelopp uppgår till 47 600 kr år 2021) exklusive sociala avgifter att fördelas med 40% till ordförande och 60% till övriga två ledmöter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 40 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheterna är nybyggda (värdeår 2020) finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 7 oktober 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2020. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under januari 2022 monterat kompletterande snörasskydd på båda fastigheterna till en kostnad av 109 tkr.

Byggherren ska under 2022 tillsammans med en trädgårdsmästare fortsatt se över växtligheten av dom ligusterhäckar som planterades vintern 2020.

Avräkning mot Derome Hus AB

Byggherren, Derome Hus AB, org.nr 556250-9223, har stått för samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter under entreprenadtiden fram till avräkningstidpunkten den 31 januari 2021, genom det uppdragsavtal som var tecknat mellan Derome Hus AB och föreningen.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 31 januari 2021 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning;

Anskaffningskostnad	101 700 000	Insatser	63 000 000
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	18 730 000
		Fastighetslån	<u>20 020 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>101 750 000</u>	S:a finansiering	101 750 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 101 750 000 kr, varav mark ingår med 49 867 406 kr.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	30	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	28
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	26	30

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021
Nettoomsättning	869
Resultat efter finansiella poster	-239
Soliditet (%)	80,3
Resultat exkl avskrivningar	450
Fastighetslån/kvm, kr	9 950
Årsavgifter/kvm, kr	415

År 2021 speglar resultatet perioden 2021-02-01 - 2021-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 000 000	18 730 000	0	0	0	81 730 000
Avräkning byggare			13 347			13 347
Årets resultat					-238 585	-238 585
Belopp vid årets utgång	63 000 000	18 730 000	13 347	0	-238 585	81 504 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-238 585
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 080
i ny räkning överföres	-318 665
	-238 585

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	868 860	0
Summa rörelseintäkter		868 860	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-156 926	0
Övriga externa kostnader	4	-46 334	0
Personalkostnader	5	-20 852	0
Avskrivningar		-688 942	0
Summa rörelsekostnader		-913 055	0
Rörelseresultat		-44 195	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-194 390	0
Summa finansiella poster		-194 390	0
Resultat efter finansiella poster		-238 585	0
Årets resultat		-238 585	0

Resultaträkningen speglar perioden efter avräkningsdagen den 1 februari 2021 till den 31 december 2021.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	101 011 058	101 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar		101 011 058	101 700 000
Summa anläggningstillgångar		101 011 058	101 700 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	474 011	678 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 037	21 435
Summa kortfristiga fordringar		509 048	700 187
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 900	36 038 871
Summa kassa och bank		11 900	36 038 871
Summa omsättningstillgångar		520 948	36 739 058
SUMMA TILLGÅNGAR		101 532 006	138 439 058

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 730 000	81 730 000
Fond för yttre underhåll		13 347	0
Summa bundet eget kapital		81 743 347	81 730 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		-238 585	0
Summa ansamlad förlust		-238 585	0
Summa eget kapital		81 504 762	81 730 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 146 466	0
Summa långfristiga skulder		13 146 466	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 773 434	26 439 564
Leverantörsskulder		8 094	0
Övriga skulder		0	27 350 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	99 250	2 919 103
Summa kortfristiga skulder		6 880 778	56 709 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 532 006	138 439 058

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 februari 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre underhåll	120 år
Värme	50 år
Fönster	40 år
Balkonger	25 år
Resterande	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	761 378	0
Vatten	63 000	0
Korrigerig tidigare reservering år 2020	44 482	0
	868 860	0

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Snöröjning/sandning	23 925	0
Planerat underhåll	15 000	0
Vatten och avlopp	52 674	0
Avfallshantering	36 892	0
Försäkringskostnader	23 884	0
Kabel-tv	3 581	0
Förbrukningsmaterial	970	0
	156 926	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Föreningsgemensamma kostnader	813	0
Revisionsarvode	10 000	0
Ekonomisk förvaltning	28 530	0
Övriga poster	6 991	0
	46 334	0

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	15 867	0
Sociala avgifter	4 985	0
	20 852	0

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	101 700 000	49 822 500
Inköp	0	51 877 500
Omklassificeringar	-49 867 406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 832 594	101 700 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-688 942	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-688 942	0
Ingående redovisat värde mark	0	0
Omklassificeringar	49 867 406	0
Utgående redovisat värde mark	49 867 406	0
Utgående redovisat värde	101 011 058	101 700 000
Taxeringsvärden byggnader	30 102 000	3 665 000
Taxeringsvärden mark	20 556 000	6 449 000
	50 658 000	10 114 000

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto förvaltare	474 011	0
Övriga fordringar	0	678 752
	474 011	678 752

*år 2020 låg avräkningskonto redovisat under kassa och bank med 84 380 kr.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	26 943	21 435
Ekonomisk förvaltning	8 094	0
	35 037	21 435

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Byggnadskreditiv			0	26 439 564
Danske Bank	0,78	2022-03-31	6 673 334	0
Danske Bank	1,05	2024-04-02	6 673 333	0
Danske Bank	1,26	2026-03-31	6 573 233	0
Avgår kortfristig del av lån			-6 773 434	-26 439 564
			13 146 466	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 6 673 334 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 100 100 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	570	
Styrelsearvoden	15 867	0
Sociala avgifter	4 985	0
Revision	10 000	0
Snöröjning	2 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	65 328	0
	99 250	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	20 020 000	20 020 000
	20 020 000	20 020 000

Nacka

Hanna Holmberg
Ordförande

Johan Wennberg

Samira Youkhanna

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor