

Brf Jordgubben 18
Org nr 769605-0660

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen har 2 lokaler varav 1 står outhyrd till följd av ombyggnation.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret, i avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Mickes fönsterputs & städ gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	43
Nyttillkomna under året	2
Avgående under året	3
Medlemsantalet vid årets slut är	42

Tidigare års genomförda åtgärder.

Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning avseende fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014
Omläggning skiffertak	2015
Byte huvudfläkt	2015
Stamspolning	2016
Besiktning Anticimex	2016
Sotning	2016
Hissrenovering	2017
Godkänd OVK samt åtgärder	2017
Ny ekonomisk förvaltare (MBFOnline)	2018
Brandskyddsarbete genomfört	2018
Radonmätning utförd och godkänd	2018
Byte till LED-armatur	2019
Lackering källardörr	2019
Målning fönster	2019
Energideklaration	2019
Fasadrenovering	2020
Renovering kungsbalkong	2020
Stamspolning	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter avseende år 2022.

Föreningens hyresförluster härstammar från att lokal genomgår ombyggnation till bostadsrätter. Arbetet beräknas vara klart under kommande räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	1 298 362	1 363 775	1 361 138	1 379 711
Resultat efter finansiella poster	kr	712	-1 190 963	-760 305	24 248
Soliditet	%	72	72	75	75
Likviditet	%	185	87	127	259
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	679	679	679	679
Låneskuld per totala kvm	kr	5 980	5 980	5 593	5 616
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	176	157	162	165

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	26 332 153	6 176 482	588 336	-3 509 287	-1 190 963
Reservering till yttre fond			616 539	-616 539	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 204 875	1 204 875	
Balansering av föregående års resultat				-1 190 963	1 190 963
Årets resultat					712
Belopp vid årets utgång	26 332 153	6 176 482	0	-4 111 914	712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 111 914
Årets resultat	712
	<hr/>
	-4 111 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	182 300
I ny räkning balanseras	-4 293 502
	<hr/>
	-4 111 202

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	712
Dispositioner	-182 300
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-181 588
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	182 300
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 298 362	1 363 775
Summa rörelseintäkter		1 298 362	1 363 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-696 665	-674 933
Periodiskt underhåll	4	0	-1 204 875
Övriga externa kostnader	5	-86 060	-109 882
Arvoden och personalkostnader	6	-85 423	-111 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 172	-331 172
Summa rörelsekostnader		-1 199 320	-2 432 569
Rörelseresultat		99 042	-1 068 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		831	1 415
Räntekostnader		-99 161	-123 584
Summa finansiella poster		-98 330	-122 169
Resultat efter finansiella poster		712	-1 190 963
Årets resultat		712	-1 190 963

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 448 118	38 745 414
Inventarier, verktyg och installationer	8	162 163	196 039
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 610 281</u>	<u>38 941 453</u>
Summa anläggningstillgångar		38 610 281	38 941 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	397	397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 632	43 652
Klientmedel i SHB		582 819	256 350
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>628 848</u>	<u>300 399</u>
Summa omsättningstillgångar		628 848	300 399
Summa tillgångar		39 239 129	39 241 852

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		32 508 635	32 508 635
Fond för yttre underhåll		0	588 336
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 508 635</u>	<u>33 096 971</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 111 914	-3 509 287
Årets resultat		712	-1 190 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-4 111 202</u>	<u>-4 700 250</u>
Summa eget kapital		28 397 433	28 396 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 801 260	9 801 260
Summa långfristiga skulder		<u>9 801 260</u>	<u>9 801 260</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	700 000	700 000
Leverantörsskulder		82 969	65 641
Skatteskulder		1 635	705
Övriga skulder	12	43 923	56 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 909	221 318
Summa kortfristiga skulder		<u>1 040 436</u>	<u>1 043 871</u>
Summa eget kapital och skulder		39 239 129	39 241 852

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier/installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 018 080	1 018 080
Hyor lokaler	209 268	209 124
Hyor bostäder	107 748	107 748
Kabel-TV avgifter	23 400	23 400
Övriga hyrestillägg	1 908	1 908
Övriga intäkter	3 958	3 515
Brutto	1 364 362	1 363 775
Hyresförluster vakanser lokaler*	-66 000	0
Summa nettoomsättning	1 298 362	1 363 775

*Hyresförlust till följd av ombyggnation.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	85 169	76 966
Reparationer, löpande underhåll	35 885	65 317
Elavgifter	64 958	52 303
Uppvärmning	308 775	275 608
Vatten och avlopp	28 655	26 770
Renhållning	54 739	46 696
Försäkringar	26 741	25 903
Kabel-TV / Internet	24 142	23 825
Övriga fastighetskostnader	10 923	25 795
Fastighetsavgift/fastighetskatt	56 679	55 749
Summa driftskostnader	<u>696 666</u>	<u>674 932</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fasadrenovering	0	522 500
Renovering kungsbalkong	0	645 125
Stamspolning	0	37 250
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>1 204 875</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kommunikation	759	0
Revision	28 117	38 335
Föreningsmöten	0	1 600
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 450	48 425
Övriga förvaltningskostnader	1 700	2 675
Konsultarvoden	0	13 663
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Summa övriga externa kostnader	<u>86 060</u>	<u>109 882</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	65 000	85 000
Sociala kostnader	20 423	26 707
Summa arvoden, personalkostnader	<u>85 423</u>	<u>111 707</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 010 324	-2 713 028
Årets avskrivningar	-297 296	-297 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 307 620	-3 010 324
Utgående planenligt värde	<u>25 697 118</u>	<u>25 994 414</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 448 118</u>	<u>38 745 414</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 745 000	17 745 000
Taxeringsvärde mark	17 745 000	43 000 000
	<u>35 490 000</u>	<u>60 745 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	59 600 000	59 600 000
Lokaler	1 145 000	1 145 000
	<u>60 745 000</u>	<u>60 745 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-380 579	-346 703
Årets avskrivningar	-33 876	-33 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-414 455	-380 579
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>162 163</u>	<u>196 039</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	397	397
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>397</u>	<u>397</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	2022-01-07	700 000
Stadshypotek	0,91	2023-10-30	3 670 026
Stadshypotek	0,91	2023-09-30	2 955 000
Stadshypotek	0,91	2023-10-30	3 176 234
Summa skulder till kreditinstitut			10 501 260
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 801 260
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 501 260

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2021-12-31 2020-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000
Summa ställda säkerheter	19 500 000	19 500 000

Not 12 Övriga skulder

2021-12-31 2020-12-31

Personalens källskatt	23 500	29 500
Sociala avgifter	20 423	26 707
Summa övriga kortfristiga skulder	43 923	56 207

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunilla Wård

Michael Nilsson

Stefan Cronert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

GUNILLA WÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-21 07:51:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNILLA WÅRD

Datum

Gunilla Wård
gunilla.ward@gmail.com

Leveranskanal: E-post

MICHAEL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-21 08:02:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL NILSSON

Datum

Michael Nilsson
michael.jh.nilsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post

STEFAN CRONERT 197409250375 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-21 08:22:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN CRONERT

Datum

Stefan Cronert
cronert@yahoo.com
+46703335130
197409250375

Leveranskanal: E-post

MARGARETA KLEBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-24 11:57:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Margareta Elisabet Kleberg

Datum

Margareta Kleberg
Margareta.Kleberg@bdo.se

Leveranskanal: E-post