

Bostadsrättsföreningen Vårvetet

Org.nr: 769627-3205

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårvetet, organisationsnummer 769627-3205, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2015

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Linus Lundqvist
Ledamot	Fredrik Persson
Ledamot	Thomas Hammarberg
Ledamot	Ann-Charlotte Olofsson
Ledamot	Karolina Englund
Suppleant	Yaty Karim
Suppleant	Anna kraft

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern Daniel Boström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter består av tre kedjehuslängor om 17 bostadslägenheter på adress Gällerstragränd 2-34. Fastigheten blev färdig för inflyttning under september år 2016 och har värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (år 2032) utgår full fastighetsavgift.

Fastigheternas areal uppgår till 5 433 kvm, varav 2 329 kvm utgör lägenhetsyta. Samtliga bostadslägenheter är 5 rum och kök på 137 kvm, enligt ritning.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförs och planeras.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa via Bolander & Co

I avtalet ingår bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vetekornet 1, Veteaxet 1, Spannmålet 1

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): 2 329

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	17
Summa	17
Totalt antal bostadslägenheter:	17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har slutit avtal om snöröjning av lokalgata framför Gällerstragränd 2 till 6. Totalt under 2021 har det kostat föreningen 17125 kr, inklusive sandning.

Juni månad var avgiftsfri.

Styrelsen har omförhandlat lån som löpt ut. Det har sänkt räntekostnaderna avsevärt, vilket gjort det möjligt att från och med 21-07-01 sänka månadsavgiften med 700:- Månadsavgiften är 4218:-

Till det planerade underhållsbehovet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Eftersom att föreningens fastighet är nyproducerad finns inget fastställt underhållsbehov, utöver det löpande underhållet under de första 11 åren.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Under året har 2 överlåtelser skett.	

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren motsvarande 1% av ett prisbasbelopp.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	852	1 005	1 005	1 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	-955	-789	-777	-741
Soliditet ¹ , %	81	81	81	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	431	431	431
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 517	9 560	9 602	9 823

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 520 000	19 380 000	202 798	-2 365 044	-789 138	93 948 616
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			90 508	-90 508		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-789 138	789 138	0
Årets resultat					-955 478	-955 478
Belopp vid årets utgång	77 520 000	19 380 000	293 306	-3 244 690	-955 478	92 993 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 244 690
Årets resultat	-955 478
Totalt	-4 200 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	90 508
Balanseras i ny räkning	-4 290 676
Totalt	-4 200 168

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	852 247	1 004 691
Övriga rörelseintäkter		60	0
Summa Rörelseintäkter		852 307	1 004 691
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-236 457	-187 708
Administration och förvaltning	4	-69 310	-87 853
Personalkostnader	5	-20 772	-4 975
Avskrivningar		-1 047 267	-1 047 248
Summa Rörelsekostnader		-1 373 806	-1 327 784
RÖRELSERESULTAT		-521 499	-323 093
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 979	-466 045
Summa Finansiella poster		-433 979	-466 045
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-955 478	-789 138
RESULTAT FÖRE SKATT		-955 478	-789 138
ÅRETS RESULTAT		-955 478	-789 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	114 955 926	116 003 193
Summa materiella anläggningstillgångar		114 955 926	116 003 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 955 926	116 003 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		161 271	0
Övriga fordringar		160 893	431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 275	42 436
Summa kortfristiga fordringar		380 439	42 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		109 017	255 659
Summa kassa och bank		109 017	255 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		489 456	298 526
SUMMA TILLGÅNGAR		115 445 382	116 301 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		96 900 000	96 900 000
Fond för yttre underhåll		293 306	202 798
Summa bundet eget kapital		97 193 306	97 102 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 244 690	-2 365 044
Årets resultat		-955 478	-789 138
Summa fritt eget kapital		-4 200 168	-3 154 182
SUMMA EGET KAPITAL		92 993 138	93 948 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	22 064 166	7 500 833
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		22 064 166	7 500 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	100 000	14 763 333
Leverantörsskulder		1 661	8 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 417	80 437
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		388 078	14 852 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 445 382	116 301 719

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker enl K3 med en beräknad livslängd: stomme och grund på totalt 150 år, stomkompletteringar/innerväggar och ytskikt på 100 år och övriga komponenter beräknas ha en nyttjandeperiod på 40-50 år.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	150 år
Stomkompletteringar/innerväggar och ytskikt	100 år
Övriga komponenter	40-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	851 057	1 003 272
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 190	1 419
Totalt nettoomsättning	852 247	1 004 691

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	21 484	9 625
Vatten och avlopp	64 588	60 337
	86 072	69 962
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	15 367	0
Snöröjning/sandning	17 125	1 125
	32 492	1 125
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	71 281	72 587
Övriga driftkostnader		
Försäkring	46 613	44 033
Totalt operativ drift och underhåll	236 457	187 708
Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 125	39 740
Extra ekonomisk förvaltning	2 976	0
	31 101	39 740
Revision		
Revisionsarvode	13 125	12 813
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	323	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	22 500	11 900
Bankkostnader	459	5 366
Övriga kostnader	1 803	18 034
	24 762	35 300
Totalt administration och förvaltning	69 310	87 853
Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	16 284	4 975
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	4 488	0
Totalt personalkostnader	20 772	4 975

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	120 189 999	120 189 999
Utgående anskaffningsvärden	120 189 999	120 189 999
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 186 806	- 3 139 558
Årets avskrivningar	- 1 047 267	- 1 047 248
Utgående avskrivningar	-5 234 073	-4 186 806
Utgående redovisat värde	114 955 926	116 003 193
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 815 000	53 448 000
Taxeringsvärde mark	33 320 000	37 060 000
	79 135 000	90 508 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Nordea	2024-08-21	0,79 %	7 763 333	7 550 833
Nordea	2023-12-20	0,90 %	6 900 000	7 763 333
Nordea	2023-08-15	2,99 %	7 500 833	6 950 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 164 166	22 264 166
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-100 000	-14 763 333
			22 064 166	7 500 833

Not 8. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	23 800 000	23 800 000
Summa:	23 800 000	23 800 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Linus Lundqvist
Ordförande

Fredrik Persson
Ledamot

Thomas Hammarberg
Ledamot

Karolina Englund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR-21 Bostadsrättsföreningen Värvetet.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1374248

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>