

Årsredovisning 2021



Brf Stavgränd

Org nr 769622-5551

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 bostadsrättslägenhet.

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 Brf Stavgränd, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade den 25 oktober 2013 fastigheten Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 611 656 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisades i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag).

Aktierna i Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB har därefter nedskrivits till substansvärdet. Aktierna såldes 2014-12-23. Fastighets AB Skidstaven såldes 2014-12-23 till tidigare ägares ombud (samtliga aktier).

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Skidstaven 2 i Stockholms kommun, Markareal för tomten uppgår till 1 440 kvm. Fastigheten består av 19 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet samt 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 273 kvm och lokalytan uppgår till 32 kvm, totalt 1 305 kvm. Byggnaden uppfördes 1939.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2021 är 25 869 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 789 000 kr och markvärde 13 080 000 kr. Värdeår är 1939.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren Jeaninne Jäger Daniel Söderlund Emma-Lotta Säätelä Anna-Lena Henningsson Ann-Kristin Nilsson	Ordförande
Suppleanter	Ola Skoog	

Styrelsen har efter den 5 december 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren Jeaninne Jäger Emma-Lotta Säätelä Anna-Lena Henningsson Ann-Kristin Nilsson Ola Skoog	Ordförande
-----------	--	------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisor

Föreningens revisor är Wällstedts Redovisningsbyrå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppdaterat tvättstugan med nya papperskorgar och stora pappersrullar
- Matavfall har installerats
- En ny underhållsplan har satts upp
- Stadgarna har uppdaterades
- En ny cykelparkering har satts upp
- Balkongerna besiktigades

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 28 medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 3 st överlåtelser med 4 medlemmar som har utträtt och 4 medlemmar som har tillträtt.

Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	986	945	931	968
Resultat efter finansiella poster	-605	-507	-1 367	-501
Soliditet (%)	72,95	73,39	73,49	74,17
Balansomslutning	35 569	36 182	36 822	38 371
Skuldränta (%)	1,19	1,46	1,38	1,92
Fastighetslån/kvm (kr)	7 307	7 400	7 489	7 577
Årsavgift/kvm (kr)	595	652	652	661

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.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 262	2 475	238	-3 915	-507	26 553
Disposition av föregående års resultat:			35	-542	507	0
Årets resultat					-605	-605
Belopp vid årets utgång	28 262	2 475	273	-4 457	-605	25 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 456 806
årets förlust	-605 294
	-5 062 100

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	34 702
	-5 096 802
	-5 062 100

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	985 727	945 204
Övriga rörelseintäkter		2 382	8 415
Summa rörelseintäkter		988 109	953 619
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-585 398	-583 638
Övriga externa kostnader	4	-125 759	-73 633
Personalkostnader	5	-170 845	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 827	-596 827
Summa rörelsekostnader		-1 478 829	-1 319 808
Rörelseresultat		-490 720	-366 189
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 574	-140 850
Summa finansiella poster		-114 574	-140 850
Resultat efter finansiella poster		-605 294	-507 039
Resultat före skatt		-605 294	-507 039
Årets resultat		-605 294	-507 039

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 836 610	35 414 416
Summa materiella anläggningstillgångar		34 836 610	35 414 416
Summa anläggningstillgångar		34 836 610	35 414 416
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 287	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	61 443	57 783
Summa kortfristiga fordringar		62 730	57 882
<i>Kassa och bank</i>		669 636	709 825
Summa omsättningstillgångar		732 366	767 707
SUMMA TILLGÅNGAR		35 568 976	36 182 123

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 262 249	28 262 249
Upplåtelseavgifter		2 475 125	2 475 125
Fond för yttre underhåll		272 931	238 229
Summa bundet eget kapital		31 010 305	30 975 603
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 456 806	-3 915 065
Årets resultat		-605 294	-507 039
Summa fritt eget kapital		-5 062 100	-4 422 104
Summa eget kapital		25 948 205	26 553 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 302 421	9 419 917
Summa långfristiga skulder		9 302 421	9 419 917
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 023	9 961
Aktuella skatteskulder		63 140	61 500
Övriga skulder		27 025	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	195 162	137 246
Summa kortfristiga skulder		318 350	208 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 568 976	36 182 123

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb fasttighet / fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

Not 2 Nettoomsättningen

	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	72 132	72 132
P-platser	49 200	50 400
Hysesintäkter garage	30 744	30 744
Årsavgifter bostäder	757 908	757 908
Intäkt kabel Tv	20 112	20 112
Hysesintäkt bredband	55 632	13 908
	985 728	945 204

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	37 082	44 988
Snöröjning/sandning	7 885	2 216
Städning	45 027	57 339
Serviceavtal	3 603	3 535
Besiktningsskostnader	5 500	7 500
Reparationer	44 540	232
Underhåll värme	28 000	0
Underhåll tvättstuga	0	163 118
Fastighetsel	235 387	191 707
Vatten och avlopp	31 324	29 261
Fastighetsförsäkring	39 890	34 878
Skadedjurstillägg	12 236	1 016
Avfallshantering	18 490	16 182
Kabel-tv	14 529	10 753
Hyressättningsavgift	417	417
Bredband	61 488	20 496
	585 398	583 638

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	2 690	2 690
Kommunal fastighetsavgift	29 180	28 580
Förbrukningsmaterial	2 844	3 630
Ek förvaltning grundavtal	33 838	35 094
Bankkostnader	2 746	2 354
Avgifter Bolagsverket	700	0
Förbrukningsinventarier	1 421	0
Upprättande underhållsplan	28 625	0
Upprättande energideklaration	9 250	0
Övriga förvaltningar	1 965	1 285
Revisionsarvode	12 500	0
	125 759	73 633

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	130 000	50 000
Sociala avgifter	40 845	15 710
	170 845	65 710

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 198 099	39 198 099
Inköp - cykelställ	19 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 217 120	39 198 099
Ingående avskrivningar	-3 783 683	-3 186 856
Årets avskrivningar	-596 827	-596 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 380 510	-3 783 683
Utgående redovisat värde	34 836 610	35 414 416
Taxeringsvärden byggnader	12 789 000	12 789 000
Taxeringsvärden mark	13 080 000	13 080 000
	25 869 000	25 869 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	35 830	32 724
Kabel Tv	3 739	3 632
Bredband	10 248	10 248
Skadedjurstillägg	11 626	11 179
	61 443	57 783

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek - 442540	1,10	2022-02-25	4 702 817	4 774 817
Stadshypotek - 394522	1,46	2022-10-30	2 370 854	2 395 850
Stadshypotek - 508540	0,88	2022-03-30	1 438 750	1 451 250
Stadshypotek - 442541	1,10	2022-02-25	790 000	798 000
			9 302 421	9 419 917

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 113 996 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 302 421 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	74 619	94 842
Fastighetsel	38 600	22 419
Upplupna räntekostnader	8 030	8 731
Städning	3 778	3 675
Vatten och avlopp	5 234	4 882
Avfallshantering	2 562	2 697
Snöröjning	2 263	0
Reparation övrigt	2 963	0
Reparation och underhåll värme	57 113	0
	195 162	137 246

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	11 719 000	11 719 000
	11 719 000	11 719 000

Stockholm

Richard Löfgren
Ordförande

Jeaninne Jäger

Anna-Lena Henningsson

Ann-Kristin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Therese Wallström
Auktoriserad revisor
Wällstedts Redovisningsbyrå AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Stavgränd.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-23 14:01:44

Dokumentet är undertecknat av:

 THERESE WALLSTRÖM (19691109XXXX) Revisor	2022-05-23 14:01:44
 RICHARD LÖFGREN (19790228XXXX) Ordförande	2022-05-16 11:23:05
 ANNA-LENA HENNINGSSON (19790626XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-23 13:37:01
 Jeaninne Pia Veronica Jäger (19890717XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-19 13:01:27
 ANN-KRISTIN ASTROGOLD (19850120XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 11:56:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Stavgränd.pdf (216584 byte)

CF1518BC1F33A86082F739F2C60F0E0FCDC160A960663C13F8D8BDD0389A0D082328B12A9E3F89D83113
6CF3DA679434E5A1BC4B2FC3D772BF804A5834D9FE9F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support