

Årsredovisning för

Brf Skolgatan i Märsta

769600-9179

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skolgatan i Märsta, 769600-9179, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:39 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2003. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 047m². Taxeringsvärdet är 20 360 tkr, varav byggnadsvärdet är 16 200 tkr och markvärdet 4 160 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Nordeuropa försäkring

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholms län, Sigtuna kommun.

Föreningen har på grund av individuell vattenmätning registrerat sig för moms under 2021.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	20	1 464
		1 464

Förvaltning

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

HSB Norra stor-Stockholm har skött den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Annica Aittamaa

Magnus Persson

Richard Giswold

Sven Nilsson

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Annica Eriksson

Aleksander Bendiksen/ Hansen

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.
2 st andrahandsuthyrningar.

Revisorer

Revisor har varit vald av föreningen, anställd hos BoRevision AB.

Valberedning

Ingen valberedning är vald.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 071	1 033	1 015	1 121	954
Årets resultat, tkr	147	166	205	106	214
Fond för yttre underhåll, tkr	701	588	388	288	88
Belåning, kr/kvm totalyta	8 082	8 168	8 479	8 545	8 619
Räntekänslighet*	12	12	13	14	-
Soliditet, %	56	55	54	53	53
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	702	682	662	630	630
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	270	322	290	222	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 840 000	1 080 000	587 840	249 155	165 829
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			113 231	52 599	-165 829
Årets resultat					147 351
	12 840 000	1 080 000	701 071	301 754	147 351

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2021.

Extra föreningsstämma hölls den 8 september där nya stadgar röstades igenom.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 23800 kronor.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 8 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

- Styrelsen har kontrollerat alla befintliga brandvarnare
- Underhållsplan och Rollfördelning har utfärdats
- Cementerat ett fundament på en lyktstolpe och vadderat lyktstolpen
- Rensning av hängrännor
- Underhåll i vår gemensamma trädgård: beskärda träd
- Vattenläcka på Skolgatan 11A och 11C
- Stamspolning 1 och 2 juni
- Gemensamma Fixardagar 9 maj och 24 oktober
- Anticimex åtgärdat ett getingbo på Skolgatan 11C
- Laddbox har installerats av enskild Person på Skolgatan 11A

Överlåtelse

Av föreningens 20 bostadslägenheter har 1 st överlåtits under året.

Budget för nästa räkenskapsår

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader Samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2022.

Planerade underhåll och investeringar

För att ta del av föreningens underhållsplan, ta kontakt med styrelsen.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	301 754
Årets resultat	147 350
	449 104
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	449 105
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	28 750
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-336 389
Balanserat resultat efter disposition	141 466
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	701 071
Årets förändring enligt ovanstående disposition	307 639
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	1 008 710

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071 017	1 033 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-536 992	-460 471
Övriga externa kostnader		-15 611	-15 873
Personalkostnader	4	-28 399	-25 799
Avskrivningar	5	-218 968	-218 968
Summa rörelsekostnader		-799 970	-721 111
Rörelseresultat		271 047	312 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	890	2 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-124 586	-149 326
Summa finansiella poster		-123 696	-146 418
Årets resultat		147 351	165 829

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	20 145 095	20 364 063
Mark		4 963 000	4 963 000
		<u>25 108 095</u>	<u>25 327 063</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 308 095</u>	<u>25 527 063</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		362	62
Avräkningskonto HSB		1 091 199	854 521
Övriga fordringar	10	862	12 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	5 525	5 367
		<u>1 097 948</u>	<u>872 353</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	667 595	667 737
Summa omsättningstillgångar		<u>1 765 543</u>	<u>1 540 090</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 073 638</u>	<u>27 067 153</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 920 000	13 920 000
Fond för yttre underhåll		701 071	587 840
		<u>14 621 071</u>	<u>14 507 840</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		301 754	249 155
Årets resultat		147 351	165 829
		<u>449 105</u>	<u>414 984</u>
Summa eget kapital		<u>15 070 176</u>	<u>14 922 824</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	8 904 103	7 496 343
		<u>8 904 103</u>	<u>7 496 343</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 927 449	4 461 489
Leverantörsskulder		44 662	20 463
Skatteskulder		3 193	2 851
Övriga skulder	14	13 495	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 560	163 183
		<u>3 099 359</u>	<u>4 647 986</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 073 638</u>	<u>27 067 153</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	147 351	165 829
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	218 969	218 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	366 320	384 798
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 083	8 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-14 587	-16 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 816	376 833
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-126 280	-454 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 280	-454 764
Årets kassaflöde	236 536	-77 931
Likvida medel vid årets början	1 522 258	1 600 189
Likvida medel vid årets slut	1 758 794	1 522 258
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 091 199	854 521
Kassa och bank	667 595	667 737
	1 758 794	1 522 258

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,0	2114

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som ska läggas om inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 255 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 028 016	998 016
Försäkringsersättning	15 525	-
Intäkter vatten	24 334	26 856
Övriga intäkter	3 142	8 486
	1 071 017	1 033 358

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	6 508	4 974
Löpande underhåll	121 804	31 501
Planerat underhåll	28 750	86 769
El	23 844	24 670
Vatten	42 456	35 600
Sophämtning	41 866	39 886
Fastighetsförsäkring	26 336	23 945
Förvaltningskostnader	82 882	99 904
Extern revision	11 500	11 500
Kabel-TV	21 469	21 185
Fastighetsskatt	29 180	28 580
Vinterskötsel	52 940	30 406
Övrig drift	47 457	21 551
	536 992	460 471

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	23 800	20 000
Sociala kostnader	4 599	5 799
	28 399	25 799

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	218 968	218 968
	218 968	218 968

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	917	789
Övriga ränteintäkter	-27	2 119
	890	2 908

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	121 866	148 471
Övriga räntekostnader	2 720	855
	124 586	149 326

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	22 750 000	22 750 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	22 750 000	22 750 000
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 385 937	-2 166 968
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-218 968	-218 969
	-2 604 905	-2 385 937
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	20 145 095	20 364 063
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	16 200 000	16 200 000
Byggnader - lokaler	-	-
	16 200 000	16 200 000
Mark - bostäder	4 160 000	4 160 000
Mark - lokaler	-	-
	4 160 000	4 160 000
Summa taxeringsvärde	20 360 000	20 360 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och fonder	200 000	200 000
	200 000	200 000
Marknadsvärde på balansdagen är	233 144	232 475

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	862	12 403
	862	12 403

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	5 525	5 367
	5 525	5 367

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	698	698
Swedbank	666 897	667 039
	667 595	667 737

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2658463662	0,82	2024-09-25	1 970 531	2 053 207
Swedbank	2754190714	0,95	2026-02-25	1 536 950	1 580 554
Swedbank	2757533258	0,473	Rörligt	2 805 571	2 805 571
Swedbank	2757533266	1,17	2025-01-24	3 140 500	3 140 500
Stadshypotek	451034	0,75	2023-09-30	2 378 000	2 378 000

	11 831 552	11 957 832
--	------------	------------

Nästa års beräknade amortering	-121 878	-75 364
Nästa års låneomläggning	-2 805 571	-4 386 125

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 904 103	7 496 343
---	------------------	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 222 162	11 581 012
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	13 843 000	13 843 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	13 843 000	13 843 000

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt & arbetsgivaravgift	13 495	-
	13 495	-

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	6 000	30 300
Förutbetalda hyror och avgifter	80 133	65 562
Upplupna räntekostnader	13 177	23 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 250	43 875
	110 560	163 183

Märsta 2022-.....-.....

Annica Aittamaa

Magnus Persson

Sven Nilsson

Richard Giswold

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

BoRevision AB