



Årsredovisning 2021



Brf Smörblomman

Org nr 716456-9357

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 Smörblomman, med säte i Vallentuna 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). 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2000-03-03.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun 2000-04-28.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boarean är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 bilplatser i carport och 15 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2021 uppgår till 70 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 62 200 tkr varav byggnadsvärde är 43 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt trappstädning med Renew Service AB. Roslagsträdgård AB ansvarar för trädgårdsskötsel. Avtal för trädgårdsskötsel under 2021 med Roslagsträdgård avbröts i förtid på grund av misskötsel. Resterande period löstes med tillfälligt upphandlad entreprenör.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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. Årsavgiften uppgår till 836 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en långsiktig 30-årig underhållsplan. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Styrelsens förslag till fondavsättning 2021 uppgår till 293 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	Per-Åke Schön	Ordförande	S 13
	Kjell Johansson	Upphandlingar	S 15
	Birgitta Karlqvist	Sekreterare	S 9
	Ann-Louise Larsson	Kassör	S 15
<u>Suppleanter</u>	Kent Mihnoss	Garage, nycklar	S 13
	Lars Rheborg	Miljörummet/elavfall	S9

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Då ingen närvarande medlem frivilligt påtog sig uppdraget, beslutade stämman att överlämna till styrelsen, att senare utse en valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2021.

Föreningens uppvisar ett positivt resultat om 194 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 745 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med + 264 tkr vid årets slut. Amortering av alla föreningens lån under 2021 uppgick till 872 tkr.

Ett av föreningens lån om ca 6 694 tkr villkorsändras from 2022-03-30. Styrelsen har beslutat att anta Handelsbankens offert och binda lånet på ett år. Räntan fastställs vid omsättningstillfället, indikativ ränta fn om 0,64 % (1,16 %). Årlig amortering om ca 70 tkr enligt tidigare.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Breddning av soprumsdörrar:

Genomfört för att klara in- och uttransporter av burar för elavfall i soprum S9/S11 samt arbetsmiljöförbättring i soprum S13/S15.

Reglercentral i undercentralen VVS:

Byte av den ursprungliga nu krånglande värmereglerenheten i undercentralen har utförts.

Beskärning av trädkronor:

Klätterapan i Vallentuna utförde förtjänstfullt en kraftigare välbehövlig bantning av trädens kronor.

Vårstädning

Vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes lördag den 8 maj. Tyvärr utan avslutande gemensam korvgrillning i dessa Coronatider.

Hisservice

From 1 januari 2022 övertog S:t Eriks Hiss föreningens service och underhåll av hissarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (64) medlemmar. Under året har 8 (7) överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 227	3 153	3 111	3 080	3 078
Resultat efter finansiella poster	194	-723	62	122	346
Soliditet (%)	48,27	47,54	48,35	47,66	46,95
Skuldränta (%)	1,03	1,12	1,16	1,15	1,19
Fastighetslån/kvm (kr)	7 836	8 074	8 018	8 229	8 430
Årsavgift/kvm (kr)	836	836	807	807	807

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.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 551 000	4 387 350	-3 828 863	-722 841	27 386 646
Disposition av föregående års resultat		-377 551	-345 290	722 841	0
Årets resultat				194 047	194 047
Belopp vid årets utgång	27 551 000	4 009 799	-4 174 153	194 047	27 580 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 174 153
årets vinst	194 047
	-3 980 106

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	293 000
i ny räkning överföres	-4 273 106
	-3 980 106

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 226 809	3 152 533
Summa rörelseintäkter		3 226 809	3 152 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 674 586	-2 193 468
Övriga externa kostnader	4	-245 871	-533 014
Personalkostnader	5	-65 341	-66 739
Avskrivningar		-745 000	-745 000
Summa rörelsekostnader		-2 730 798	-3 538 221
Rörelseresultat		496 011	-385 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 064	-337 153
Summa finansiella poster		-301 964	-337 153
Resultat efter finansiella poster		194 047	-722 841
Årets resultat		194 047	-722 841

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 210 835	54 955 835
Summa materiella anläggningstillgångar		54 210 835	54 955 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	39 900
Summa anläggningstillgångar		54 210 835	54 995 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 768 288	2 461 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 467	62 646
Summa kortfristiga fordringar		2 837 755	2 523 683
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		87 452	88 051
Summa kassa och bank		87 452	88 051
Summa omsättningstillgångar		2 925 207	2 611 734
SUMMA TILLGÅNGAR		57 136 042	57 607 469

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 551 000	27 551 000
Fond för yttre underhåll		4 009 799	4 387 350
Summa bundet eget kapital		31 560 799	31 938 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 174 153	-3 828 863
Årets resultat		194 047	-722 841
Summa fritt eget kapital		-3 980 106	-4 551 704
Summa eget kapital		27 580 693	27 386 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	21 157 009	19 320 906
Summa långfristiga skulder		21 157 009	19 320 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 530 540	10 238 219
Leverantörsskulder		129 433	100 976
Skatteskulder		138 624	134 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	599 743	426 034
Summa kortfristiga skulder		8 398 340	10 899 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 136 042	57 607 469

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		194 047	-722 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		745 000	745 000
Förändring skatteskuld/fordran		3 936	4 416
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		942 983	26 575
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 291	-28 237
Förändring av leverantörsskulder		28 457	-17 305
Förändring av kortfristiga skulder		-2 533 970	9 463 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 571 821	9 444 594
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 836 103	-9 263 219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 836 103	-9 263 219
Årets kassaflöde		264 282	181 375
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 481 485	2 300 110
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	12	2 745 767	2 481 485

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 061 200	2 981 334
Hyror carport/p-plats	164 299	163 765
Övriga intäkter	1 310	7 434
	3 226 809	3 152 533

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel/städning	159 897	197 052
Trädgårdsskötsel	100 496	3 574
Snöröjning/sandning	45 934	17 250
Hisskostnader	51 238	46 184
Besiktningkostnader	3 000	0
Reparationer	83 810	94 417
Planerat underhåll	196 575	891 551
Fastighetsel	62 757	44 485
Uppvärmning	473 125	393 909
Vatten/avlopp	250 240	210 019
Avfallshantering	90 165	142 664
Försäkringskostnader	103 531	101 714
Kabel-TV	48 923	48 678
Förbrukningsinventarier/material	4 894	1 971
	1 674 585	2 193 468

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	70 032	68 592
Telefoni	23 520	21 516
Hemsida	4 391	4 476
Porto	5 401	4 013
Revisionsarvode	14 263	13 463
Ekonomisk förvaltning	88 182	79 538
Bankkostnader	3 824	3 600
Konsultarvoden	0	332 975
Energideklaration	13 990	0
Övriga poster	22 268	4 841
	245 871	533 014

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	10 341	11 739
	65 341	66 739

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 234 099	62 234 099
Mark	4 700 000	4 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 934 099	66 934 099
Ingående avskrivningar	-11 978 264	-11 233 264
Årets avskrivningar	-745 000	-745 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 723 264	-11 978 264
Utgående redovisat värde	54 210 835	54 955 835
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	19 200 000
	62 200 000	62 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	70 073	67 603
Avräkningskonto förvaltare	2 698 215	2 393 434
	2 768 288	2 461 037

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	36 545	30 441
Kabel-TV	12 541	12 230
Ekonomisk förvaltning	19 781	19 375
Hemsida	600	600
	69 467	62 646

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,160	2023-12-01	5 567 500	5 737 500
Stadshypotek	0,790	2024-09-30	6 079 986	6 411 834
Stadshypotek	1,160	2022-03-30	6 728 692	6 798 420
Stadshypotek	1,060	2026-09-30	9 436 371	9 636 371
Stadshypotek	0,890	2025-09-30	875 000	975 000
			28 687 549	29 559 125
Kortfristig skuld			7 530 540	10 238 219

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2022 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år - 6 728 692 kronor
årlig amortering långfristiga lån – 801 848 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	26 270	26 811
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	11 500	12 500
Revision	13 900	13 500
Fastighetsel	10 684	4 639
Fjärrvärme	80 308	59 130
Avfallskostnader	2 039	3 078
Reparationer	6 721	0
Underhåll värme	123 625	0
Övriga externa tjänster	22 268	0
Förutbetalda avgifter och hyror	252 428	256 376
	599 743	426 034

Not 12 Likvida medel kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 227	1 276
Handelsbanken	85 225	86 775
Avräkningsfordran på Fastum	2 698 215	2 393 434
	2 785 667	2 481 485

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2022.

Under våren 2022 behöver styrelsen upphandla nya leverantörer av såväl lokalvård som trädgårdsskötsel.

Ommålning av trapphusen under 2022.

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 741 000	34 741 000
	34 741 000	34 741 000

Vallentuna den

Per-Åke Schön
Ordförande

Kjell Johansson

Birgitta Karlqvist

Ann-Louise Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB