

Årsredovisning för

Brf Eken 9

702000-4334

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 9 (702000-4334) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Den är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergsfallet 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 62 och Olof Gjödingsgatan 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1928 av Bostadsföreningen Eken nr 9. Bostadsföreningen ombildades år 2000 till Bostadsrättsföreningen Eken nr 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde är 93 316 000 kr.

Föreningen upplåter i huset 31 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 färdigställda på vinden hösten 2015, med en total boarea på 2437 kvm och 1 lokal med bostadsrätt med lokalarean 79 kvm.

Av föreningens lägenheter har 1 överlåtits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 års ordinarie föreningsstämma beslutade att ett antal åtgärder skulle vidtas för att rusta upp föreningens hus. Stämman beslutade vidare att finansiera upprustningen genom försäljning av råvinden på föreningens hus till en exploatör för förädling till bostadslägenheter.

Den omfattande upprustningen av huset inleddes 2014 och avslutades 2018. Därmed är alla de år 2013 beslutade åtgärderna om upprustning genomförda. Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten genomförts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Målning av midjeplåtar mot gatan
2016	Upprustning av trappuppgångar
2015	Renovering av fasader mot gård
2015	Omläggning av yttertak och avvattningsystem m m
2015	Lägenheternas ytterdörrar utbyta till säkerhetsdörrar
2015	Nyinstallation/renovering av hissar

2015	Renovering av fönster, balkongdörrar och räcken, entréportar och svängdörrar
2014	Ombyggnad av rök- och ventilationskanaler på vinden och nya skorstenar på taket
2014	Byte av resterande två badrumsstammar (på Hvg 62) inkl utrivning av vattenskada
2014	Renovering av toalett, vattenledningar samt ny tryckstegringspump, allt i källaren
2014	Renovering av tvättstugan inkl ny maskinutrustning
2014	Renovering av källaren inkl TROAX-förråd
2012	Byte av värmecentral och radiatorventiler
2011	Byte av elstigare
2005	Fönstermålning
2003	Gårdsrenovering
1990	Byte av badrumsstammar (utom två)
1980	Byte av samtliga köksstammar

Framtida underhåll

Under 2022 planeras följande underhållsåtgärder, renovering av samtliga portar inklusive byte av lås samt analys av köksstammar för ett eventuellt tidigare stambyte på grund av spricka i en av avloppsstammarna.

Förväntad framtida utveckling

Med bygget av de nya vindslägenheterna och efter det att den planerade upprustningen genomförts bör föreningens hus stå väl rustat för att klara många år utan att det krävs mer än enstaka underhållsåtgärder av någon mer kostsam natur. Inom en tioårsperiod bör en underhållsmålning av fönstrens utsida göras samt en renovering av husets köksstammar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 46 medlemmar. Under året har två beviljats utträde och två beviljats medlemskap och vid dess utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-25 via poströstning med stöd av 7§ och 27§ Lagen (2020: 198).

En extra föreningsstämma avseende byggande av balkonger mot föreningens innergård ägde rum 2020-12-15. Stämman hölls via poströstning på grund av pandemiläget. En majoritet av medlemmarna röstade Ja till att bygga balkonger, 3 medlemmar röstade Nej vilket innebar att föreningen ansökt om ett godkännande av stämmobeslutet från Hyresnämnden. Efter föreningens ansökan meddelade Hyresnämnden den 2021-12-23 att föreningsstämmans beslut godkändes. Balkongbygge kommer att utföras under 2022 för de medlemmar som valt att bygga balkong.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth Nordin	Ordförande
Susanne Thornqvist	Vice ordförande
Jessica Kirchmeier	Ordinarie ledamot
Sara Norman	Ordinarie ledamot
Per Björklund	Suppleant
Hans Enston	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Eva Stein, Moore Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin och Peter Backarby.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter

En mindre sänkning av årsavgifterna genomfördes under 2016. Den grundade sig på det nya minskade andelstalet per lägenhet vid oförändrat uttag av avgift per kvadratmeter boarea efter byggnationen av vindslägenheterna. Avgiften per kvadratmeter och år är cirka 390 kronor. Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade. Under 2022 planerar föreningen ingen höjning eller sänkning av nuvarande avgifter.

Budget för år 2022

Budgeten visar på ett resultat om 32 000 kronor för 2022 efter avskrivningar och före avsättning till yttre fond.

Likviditetsanalys

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 728 923,28. kr på avräkningskonto hos Fastighetsägarna, 805 013,70 på konto hos Collector Bank och 1 915,35 kr på sparkonto hos Nordea., totalt 1 535 852,33 kr.

Föreningen har ett lån hos Nordea på 2 500 000 kr, vilket innebär en skuld på cirka 994 kr per kvadratmeter bo-/lokalyta. Snitträntan för lånet har varit 0,91 % för helåret.

WA
[Signature]

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	984	983	992	995
Resultat efter fin. poster (tkr)	58	114	130	-36
Soliditet (%)	59,5	59	58,3	57

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	245 300	12 708 520	525 874	-9 649 952	114 119	3 943 861
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			125 000	-125 000		
Balanseras i ny räkning				114 119	-114 119	
Årets resultat					57 987	57 987
Belopp vid årets utgång	245 300	12 708 520	650 874	-9 660 833	57 987	4 001 848

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 660 833
Årets resultat	57 987
Totalt	<u>-9 602 846</u>

Avsättning till yttre fond	125 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-9 727 846</u>
Summa	<u>-9 602 846</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

10/11
S. H.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	983 634	983 382
Övriga rörelseintäkter	3	3 375	4 250
Summa rörelseintäkter		<u>987 009</u>	<u>987 632</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-809 636	-721 350
Övriga externa kostnader	5	-20 970	-26 368
Personalkostnader och arvoden	6	22 000	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 645	-99 264
Summa rörelsekostnader		<u>-911 251</u>	<u>-846 982</u>
Rörelseresultat		<u>75 758</u>	<u>140 650</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 014	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 785	-26 704
Summa finansiella poster		<u>-17 771</u>	<u>-26 531</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>57 987</u>	<u>114 119</u>
Resultat före skatt		<u>57 987</u>	<u>114 119</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>57 987</u>	<u>114 119</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 696 857	4 766 558
Inventarier, maskiner och installationer	8	405 184	438 128
Summa materiella anläggningstillgångar		5 102 041	5 204 686
Summa anläggningstillgångar		5 102 041	5 204 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		749 435	20 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 507	55 410
Summa kortfristiga fordringar		813 942	75 922
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	806 929	1 399 292
Summa kassa och bank		806 929	1 399 292
Summa omsättningstillgångar		1 620 871	1 475 214
SUMMA TILLGÅNGAR		6 722 912	6 679 900

WA
af

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 953 820	12 953 820
Fond för yttre underhåll		650 874	525 874
Summa bundet eget kapital		13 604 694	13 479 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 660 833	-9 649 952
Årets resultat		57 987	114 119
Summa fritt eget kapital		-9 602 846	-9 535 833
Summa eget kapital		4 001 848	3 943 861
Övriga kortfristiga skulder		4 001 848	3 943 861
<i>Kortfristiga skulder</i>		4 001 848	3 943 861
Kortfristig del av långfr skuld	10	2 500 000	2 500 000
Leverantörsskulder		46 772	32 883
Skatteskulder		6 062	6 089
Övriga skulder		-	18 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 230	178 711
Summa kortfristiga skulder		2 721 064	2 736 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 722 912	6 679 900

AT
6/11

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	1%	(1%)
Ombyggnad - Elstigare	2%	(2%)
Ombyggnad - Värmecentral	4%	(4%)
Ombyggnad - Hissar	1%	(1%)
Ombyggnad - Tak	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Installationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	982 425	982 425
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 190	938
Övriga hyresintäkter	19	19
	983 634	983 382

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övrigt	3 375	4 250
Summa	3 375	4 250

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	19 907	8 354
Städning	37 738	37 709
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 114	23 904
Snöröjning	6 250	5 049
Sotning	9 638	-
Reparationer	58 685	49 352
El	31 447	24 821
Uppvärmning	326 685	278 211
Vatten	48 331	45 408
Sophämtning	17 874	19 608
Försäkringspremie	32 884	32 014
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 299
Fastighetsskatt lokaler	13 160	13 160
Övriga fastighetskostnader	11 584	19 045
Kabel-tv/Bredband/IT	52 825	47 672
Förvaltningsarvode ekonomi	62 186	59 761
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 471	240
Juridiska åtgärder	-	4 250
Övriga externa tjänster	7 778	8 493
	796 786	721 350
Underhåll		
Gård	12 850	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	809 636	721 350

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	5 970	3 715
Konsultarvode	-	7 028
Revisionarvode	15 000	15 625
Summa	20 970	26 368

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	-22 000	-
	-22 000	-

Föreningen har ingen anställd personal

Redovisat styrelsearvode är en korrigerig av i balansräkningen felaktigt redovisad skuld fr. tidigare år och blir därmed en intäktspost i resultaträkningen i år.

Styrelsen tar inte ut något arvode

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 150 997	1 150 997
-Ombyggnad	3 833 706	3 833 706
-Mark	379 000	379 000
-Markanläggning	195 000	195 000
Nyanskaffningar		
	5 558 703	5 558 703
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-792 145	-722 281
-Årets avskrivning enligt plan	-69 701	-69 864
	-861 846	-792 145
Redovisat värde vid årets slut	4 696 857	4 766 558
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 794 000	25 794 000
Mark	67 522 000	67 522 000
	93 316 000	93 316 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	1 316 000	1 316 000
	93 316 000	93 316 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	764 994	738 431
-Nyanskaffningar	-	26 563
	764 994	764 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-326 866	-297 466
-Årets avskrivning enligt plan	-32 944	-29 400
	-359 810	-326 866
Redovisat värde vid årets slut	405 184	438 128

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Kassa och bank

	2021	2020
Sparkonto	806 929	346 915
Avräkningskonto Fastighetsägarna*	-	1 052 377
Summa	806 929	1 399 292

*Är bokförd under kortfristiga fordringar 2021

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Nordea	Rörligt	0,90%	2 500 000		2 500 000
Kortfristig del			-2 500 000		-2 500 000
Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen Dessa lån redovisas därför som kortfristiga Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader					
Långfristig del			-		

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 652 500	4 652 500
Summa ställda säkerheter	4 652 500	4 652 500

Not 12 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

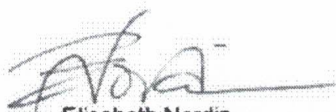
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

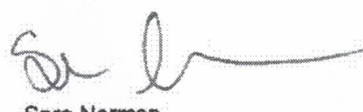
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

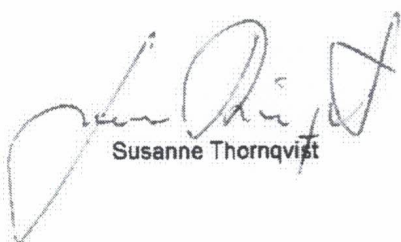
Stockholm 2022 -04-19



Elisabeth Nordin



Sara Norman

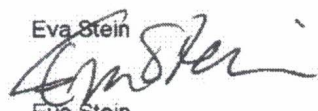


Susanne Thornqvist



Jessica Kirchmeier

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 - 04 - 19



Eva Stein
Eva Stein
Moore Allegretto AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.