



Årsredovisning 2021



Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

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 Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 97 kvm. Av lägenheterna är 35 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 53 983 kr år 2021. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 44 766 000 kr, varav byggnadsvärde 22 140 000 kr och markvärde 22 626 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften år 2021 uppgår till 756 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 327 000 kr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 april 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Pernilla Wählin
 Julia Brandt
 Hanna Ekholm
 Ellinor Wik

Suppleanter: Robert Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2021 upphandlat och genomfört renovering av tvättstugorna som ett led i att minska vår elförbrukning. Maskiner och torkskåp har bytts ut mot nya med värmepumps-teknologi. I tvättstuga nr 2 har golvfallet justerats så att eventuellt vatten på golvet rinner mot golvbrunnen.

Fastighetens trapphus har målats om samt att alla ledstänger har slipats och oljats in.

Styrelsen har genomfört åtgärder för att få mer plats i de gemensamma förvaringsutrymmena. Rensning av cyklar och barnvagnar med mera görs löpande.

En av föreningens lokaler, som tidigare hyrts ut, har blivit ledig och ska göras om till förråd. Under föreningens höststädningen av gården. lottades kölistan till föreningens förråd som hyrts ut.

Styrelsen har under året utrett och upphandlat projektledning för sanering och återställning av en i huset fuktskadad lägenhet. Arbetet påbörjas under första delen av 2022.

En förfrågan om målning av fönster har skickats ut via brev till alla medlemmar. Arbetet har dock skjutits upp då det inte bedömts som akut och andra utgifter har prioriterats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 41 (40) medlemmar. Under året har 7 (4) överlåtelser skett till ett snittpris av 66 429 (61 212) kr/kvm. 4 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 641	1 650	1 679	1 656
Resultat efter finansiella poster	-978	-564	-248	-688
Resultat exklusive avskrivningar	-303	110	457	27
Soliditet (%)	65,75	64,13	64,58	64,94
Skuldränta (%)	1,21	1,18	1,25	1,39
Lån per kvm bostadsyta	6 973	6 973	6 973	6 973
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30	30	30	38
Belåningsgrad %	33	35	34	34
Årsavgift per kvm	756	759	766	766

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 808 500	4 508 737	599 937	-8 396 691	-563 709	24 956 774
Ökning av insatskapital	726 000	2 084 000				2 810 000
Disposition av föregående års resultat:			233 471	-797 180	563 709	0
Årets resultat					-977 528	-977 528
Belopp vid årets utgång	29 534 500	6 592 737	833 408	-9 193 871	-977 528	26 789 246

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 193 871
årets förlust	-977 528
	-10 171 399

behandlas så att till reservfond avsättes	327 000
ianspråk tas från yttre fond	-425 506
i ny räkning överföres	-10 072 893
	-10 171 399

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	1 641 389	1 650 244
Övriga rörelseintäkter		400	0
Summa rörelseintäkter		1 641 789	1 650 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 349 524	-1 124 515
Övriga externa kostnader	4	-359 293	-184 365
Personalkostnader	5	-74 027	-65 711
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-2 456 917	-2 048 664
Rörelseresultat		-815 128	-398 420
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 400	-165 289
Summa finansiella poster		-162 400	-165 289
Resultat efter finansiella poster		-977 528	-563 709
Årets resultat		-977 528	-563 709

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	35 254 998	35 929 071
Summa materiella anläggningstillgångar		35 254 998	35 929 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		35 327 198	36 001 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 115 681	1 366 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 068	74 494
Summa kortfristiga fordringar		1 191 749	1 440 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 225 424	1 471 974
Summa kassa och bank		4 225 424	1 471 974
Summa omsättningstillgångar		5 417 173	2 912 932
SUMMA TILLGÅNGAR		40 744 371	38 914 203

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 127 237	33 317 237
Fond för yttre underhåll		833 408	599 937
Summa bundet eget kapital		36 960 645	33 917 174
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 193 871	-8 396 691
Årets resultat		-977 528	-563 709
Summa ansamlad förlust		-10 171 399	-8 960 400
Summa eget kapital		26 789 246	24 956 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 450 000	13 450 000
Summa långfristiga skulder		9 450 000	13 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 000 000	0
Förskott från kunder		13 650	2 400
Leverantörsskulder		65 533	79 659
Skatteskulder		118 176	115 142
Övriga skulder		0	11 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	307 766	298 978
Summa kortfristiga skulder		4 505 125	507 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 744 371	38 914 203

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-977 528	-563 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran		1 115	1 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-302 340	112 293
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		16 237	-21 986
Förändring av leverantörsskulder		-14 126	-11 680
Förändring av kortfristiga skulder		4 008 787	-28 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 708 558	50 536
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		-160 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 160 000	0
Årets kassaflöde		-451 442	50 536
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 755 354	2 704 818
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 303 912	2 755 354

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 355 250	1 326 982
Hysesintäkter, bostäder	154 824	193 944
Hyror lokaler	68 548	68 262
Kabel-TV och bredband	62 768	61 056
	1 641 390	1 650 244

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	49 456	58 190
Trädgårdsskötsel	25 542	168 627
Städkostnader	58 799	63 661
Snöröjning/sandning	6 638	0
Serviceavtal	3 453	3 393
Reparationer	60 756	60 221
Planerat underhåll	425 506	93 529
Fastighetsel	49 123	39 777
Uppvärmning	321 106	286 977
Vatten och avlopp	62 966	65 658
Avfallshantering	29 415	28 216
Försäkringskostnader	54 409	47 828
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	64 176	62 964
Förbrukningsmaterial	278	7 574
	1 349 523	1 124 515

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	5 660	5 660
Fastighetsavgift	53 983	52 873
Datorkommunikation	791	645
Porto	0	110
Föreningsgemensamma kostnader	0	16 988
Revisionsarvode	18 875	18 375
Ekonomisk förvaltning	81 612	64 495
Bankkostnader	650	250
Konsultarvoden	58 328	13 238
Juridisk konsultation	121 630	0
Underhållsplan	9 345	9 288
Övriga poster	8 419	2 443
	359 293	184 365

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	55 000	50 000
Utbildning	1 950	0
Sociala avgifter	17 077	15 711
	74 027	65 711

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-7 994 884	-7 320 811
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 668 957	-7 994 884
Utgående redovisat värde	35 254 998	35 929 071
Taxeringsvärden byggnader	22 140 000	22 140 000
Taxeringsvärden mark	22 626 000	22 626 000
	44 766 000	44 766 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	64 231	62 312
Avräkningskonto förvaltare	1 048 489	1 283 380
Andra kortfristiga fordringar	2 961	20 772
	1 115 681	1 366 464

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	9 258	8 122
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	16 594	16 156
	76 068	74 494

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,85	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank	0,89	2022-10-25	4 000 000	4 000 000
Kortfristig del av lån			-4 000 000	0
			9 450 000	13 450 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 4 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	12 176	18 269
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	5 412	3 643
Fjärrvärme	46 331	37 276
Fastighetsskötsel	4 325	3 750
Avfallskostnader	5 724	4 809
Vatten- och avlopp	10 520	9 812
Förutbetalda avgifter och hyror	139 578	137 719
	307 766	298 978

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm / 2022.

Pernilla Wåhlin

Julia Brandt

Hanna Ekholm

Ellinor Wik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Borevision AB

Erik Davidsson
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Örsbaken_2.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-13 11:29:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Pernilla Wählin (19681219XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-09 17:11:03
 Hanna Matschke Ekholm (19860424XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-09 17:23:26
 Julia Regina Brandt (19911110XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-10 19:26:20
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2022-04-13 11:29:40
 ELLINOR WIK (19900527XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-10 20:52:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Örsbaken_2.pdf (241804 byte)

0E9DC3B9D5E364C397C63DECB8C1E9B63D4030C39DB8FA1D9400FFF6A11017265935C21099D6F5CCA835
B39664C8188498CF7AF3C9955B4143E15332F7A07418

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

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

 summersa support