



Årsredovisning 2021



Brf Husberget

Org nr 769605-7954

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 Husberget, med säte i Solna 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 fastighet 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 den 4 december 2000.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 12 december 2000. Fastigheterna fogades samman till en enda fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 58 bostadsrätter, en lägenhet upplåten med hyresrätt, en lokal och ett lager. Den totala boarean är 4 312 kvm varav 4 252 kvm bostadsrätter och 60 kvm hyresrätt. Lokalarean uppgår till 75 kvm och lagerarean till 44 kvm. Föreningen disponerar 38 parkerings- och tre garageplatser.

Lägenhetsfördelning

23 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige ASA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder som år 2021 uppgår till 86 tkr. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 7,6 tkr som är 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 112 761 tkr varav byggnadsvärde är 46 437 tkr och markvärde 66 324 tkr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med MH Drift & Fastighetservice AB.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till fondavsättning år 2021 uppgår till 370 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Anders Borglund	ordförande
Dasgupta Sumit	vice ordförande
Nils Fredrikson	sekreterare
Jonatan Lindh	kassör
Katarzyna Hedlund	
Paul Stuart	
Anders Eriksson	

Suppleanter

Kristina Sommar
Claes Renström
Magnus Nilsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige ASA.

Revisorer

BoRevision AB med Erik Davidsson som ordinarie revisor.

Valberedning

Lina Fälth
Pia Dannqvist

Utförda större underhållsåtgärder

2018-2019

Renovering av hissorgar i alla husen
Byte av dörrar i källaren till inbrottssäkra ståldörrar
Målning av källardörrar
Stamspolning
Målning av tvättstugor och angränsande utrymmen
Installation av fyra laddstolpar för elbilar
Byte av tvättmaskiner
Installation av brandvarnare i alla tvättstugor och trapphus

2020

Byte av torktumlare
Balkongrenovering
Ombyggnad av hissar

2021

Fasad/balkongrenovering

Planerade underhållsåtgärder

2022--2025

Fortsatt fasad/balkongrenovering
Hissrenovering Åsvägen 4 och 6
OVK - obligatorisk ventilationskontroll
Sotning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade om 2,5 % avgiftshöjning från och med 2021-01-01.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -2 658 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till -1 840 tkr.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. En årlig fastighetsbesiktning har utförts inför uppdatering av underhållsplanen.

Föreningn har påbörjat fasad- och balkongrenovering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (85) medlemmar. Under året har 8 (11) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 513	3 516	3 439	3 406
Resultat efter finansiella poster	-2 658	-152	147	94
Soliditet (%)	68,31	73,23	73,04	72,47
Fastighetslån/kvm boarea (kr)	4 335	3 690	3 736	3 852
Skuldränta (%)	0,86	1,10	0,83	0,97
Resultat exkl avskrivningar	-1 840	660	943	807
Årsavgift/kvm (kr)	710	693	679	679

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat justerat med kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 972 627	11 467 424	2 589 039	-7 908 612	-151 548	45 968 930
Disposition av föregående års resultat			-205 740	54 192	151 548	0
Årets resultat					-2 657 528	-2 657 528
Belopp vid årets utgång	39 972 627	11 467 424	2 383 299	-7 854 420	-2 657 528	43 311 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 854 420
årets förlust	-2 657 528
	-10 511 948

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	370 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-2 383 299
i ny räkning överföres	-8 498 649
	-10 511 948

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

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 512 636	3 515 838
Övriga rörelseintäkter		3 175	0
Summa rörelseintäkter		3 515 811	3 515 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 741 035	-2 080 869
Övriga externa kostnader	4	-358 976	-495 703
Personalkostnader	5	-88 599	-98 343
Avskrivningar		-817 646	-812 038
Summa rörelsekostnader		-6 006 256	-3 486 953
Rörelseresultat		-2 490 445	28 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 503	4 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 586	-185 189
Summa finansiella poster		-167 083	-180 433
Resultat efter finansiella poster		-2 657 528	-151 548
Årets resultat		-2 657 528	-151 548

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 611 292	59 404 126
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 766	61 916
Summa materiella anläggningstillgångar		58 695 058	59 466 042
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		58 742 558	59 513 542
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 718 497	1 400 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 188	77 852
Summa kortfristiga fordringar		3 795 685	1 478 464
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		867 733	1 777 076
Summa kassa och bank		867 733	1 777 076
Summa omsättningstillgångar		4 663 418	3 255 540
SUMMA TILLGÅNGAR		63 405 976	62 769 082

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 440 051	51 440 051
Fond för yttre underhåll		2 383 299	2 589 039
Summa bundet eget kapital		53 823 350	54 029 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 854 420	-7 908 612
Årets resultat		-2 657 528	-151 548
Summa fritt eget kapital		-10 511 948	-8 060 160
Summa eget kapital		43 311 402	45 968 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 627 833	0
Summa långfristiga skulder		10 627 833	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 063 365	15 911 698
Leverantörsskulder		479 482	72 234
Skatteskulder		185 612	180 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	738 282	635 446
Summa kortfristiga skulder		9 466 741	16 800 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 405 976	62 769 082

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 657 527	-151 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		817 646	812 038
Förändring skatteskuld/fordran		4 838	4 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 835 043	665 278
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 980	-76 238
Förändring av kortfristiga skulder		510 085	-27 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 327 938	561 562
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 663	-77 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 663	-77 395
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		2 779 500	-198 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 779 500	-198 500
Årets kassaflöde		1 404 899	285 667
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 088 923	2 803 256
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	13	4 493 822	3 088 923

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	120 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Maskiner/verktyg/installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 019 800	2 946 000
Hysesintäkter lokaler	21 338	85 120
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	219 120	228 660
Hysesintäkter kabel TV/bredband	144 624	144 624
Debiterad fastighetsskatt	891	3 564
Hysesintäkter förråd	30 700	32 550
Hysesintäkter bostäder	69 612	69 612
Övriga intäkter	6 551	5 708
	3 512 636	3 515 838

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	105 178	90 193
Trädgårdsskötsel	0	12 784
Städning	56 465	53 723
Hyra av entrémattor	5 236	8 976
Hisskostnader	98 085	37 569
Serviceavtal	13 256	13 256
Besiktning/bevakningskostnader	45 383	6 555
Brandskyddsarbete	10 817	10 461
Reparationer	265 774	43 094
Planerade underhåll	2 720 588	575 740
Fastighetsel	180 082	117 068
Uppvärmning	810 636	712 773
Vatten/avlopp	62 876	61 503
Avfallshantering	134 963	98 412
Försäkringskostnader	52 790	55 382
Kabel-TV/bredband	170 167	170 858
Förbrukningsinventarier/material	8 739	12 522
	4 741 035	2 080 869

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	6 180	4 636
Porto	5 244	4 372
Föreningsgemensamma kostnader	29 245	17 060
Revisionsarvode	23 125	20 563
Ekonomisk förvaltning	102 739	93 973
Bankkostnader	3 824	3 600
Konsultarvoden	0	25 500
Advokatkostnader	55 514	209 347
Underhållsplan	5 875	5 875
Fastighetsskatt/avgift	93 691	91 921
Övriga poster	33 539	18 855
	358 976	495 702

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	71 000	76 055
Sociala avgifter	17 599	22 288
	88 599	98 343

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	57 166 718	57 166 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 166 718	57 166 718
Ingående avskrivningar	-10 999 878	-10 207 044
Årets avskrivningar	-792 834	-792 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 792 712	-10 999 878
Ingående anskaffningsvärde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående värde mark	13 237 286	13 237 286
Utgående redovisat värde	58 611 292	59 404 126
Taxeringsvärden byggnader	46 437 000	46 437 000
Taxeringsvärden mark	66 324 000	66 324 000
	112 761 000	112 761 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 820	159 425
Laddstolpar	46 662	77 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 482	236 820
Ingående avskrivningar	-174 904	-155 700
Årets avskrivningar	-24 812	-19 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 716	-174 904
Utgående redovisat värde	83 766	61 916

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
25 aktier i Fastum AB, org. nr. 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	92 407	88 764
Avräkningskonto förvaltare	3 626 090	1 311 848
	3 718 497	1 400 612

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	4 405	4 335
Kabel-TV/bredband	31 962	31 631
Medlemsavgifter	6 320	6 260
Ekonomisk förvaltning	24 156	23 500
Brandskyddsarbete	9 127	8 992
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	1 219	3 134
	77 189	77 852

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,23	2022-01-07	4 776 865	4 776 865
Stadshypotek	0,75	2024-09-30	9 326 333	9 348 333
Stadshypotek	0,80	2023-12-30	1 588 000	1 786 500
Stadshypotek	0,74	2022-01-28	3 000 000	0
			18 691 198	15 911 698
Kortfristig skuld			8 063 365	15 911 698

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 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 = 7 776 865 kronor

amortering långfristig skuld = 286 500 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	17 533	14 362
Styrelsearvoden	72 000	71 000
Sociala avgifter	19 000	20 000
Revisionsarvode	23 000	23 000
Fastighetsel	41 812	10 542
Värme	121 934	92 845
Reparationer	75 618	0
Underhåll balkonger	35 000	52 500
Avfallshantering	1 731	2 271
Serviceavtal	0	13 256
Städning	4 924	0
Besiktningar	42 000	0
Fastighetsskötsel	10 538	0
Advokatkostnader	1 519	44 927
Förutbetalda avgifter och hyror	271 674	290 743
	738 283	635 446

Not 13 Likvida medel kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Banktillgodohavanden	867 733	1 777 076
Avräkningsfordran på Fastum	3 626 090	1 311 848
	4 493 823	3 088 924

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om 2% avgiftshöjning från och med 2022-01-01.

Not 15 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	21 070 000	21 070 000
	21 070 000	21 070 000

Solna den.....

Anders Borglund
Ordförande

Nils Fredrikson

Jonatan Lindh

Paul Stuart

Katarzyna Hedlund

Anders Eriksson

Sumit Dasgupta

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Davidsson
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Husberget.pdf

Kvittensen skapad: 2022-05-17 16:38:21

Dokumentet är undertecknat av:

 NILS FREDRIKSSON (19481031XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 14:13:37
 Anders Johannes Borglund (19910217XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 12:15:22
 KATARZYNA HEDLUND (19591206XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-15 22:00:57
 PAUL STUART (19750327XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-13 21:06:35
 SUMIT DASGUPTA (19840705XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 11:55:55
 ANDERS ERIKSSON (19770810XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 12:13:37
 JONATAN LINDH (19720228XXXX) Styrelsemedlem	2022-05-16 09:37:26
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2022-05-17 16:38:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Husberget.pdf (236148 byte)

EC659ACD28085288ED5D07A4D87D3C1F3A57B52655FEB8146B68AB7552285DEDCB7D8D2F395E0293B0E3
61E23A3E93AE6D38BA48028E5A91C8D4682C437F0DA8

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

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

 summersa support