



BoRe Ekonomirådgivning

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Åkersborg i Vrena

Org.nr. 719000-0120

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Vrenaby 3:7 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1956 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 26 maj 2017. Föreningen har sitt säte i Vrena, Nyköpings Kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via post på grund av Covid 19 den 30 juni 2021. Medlemmar hade fått utskick av kallelse, protokoll samt årsredovisning 14 dagar innan stämman, och på så sätt kunnat påverka styrelsen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter föreningsstämma har varit

Sabina Sjölund	Ordförande / Kassör
Joachim Winnberg	Vice Ordförande
Ewa Frankler	Sekreterare
Anna-Maria Jernberg	Ledamot
Joakim Näslund	Suppleant

Firmatecknare har varit Sabina Sjölund och Ewa Frankler, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 2 st. digitala möten p.g.a. a Covid 19, i maj och i september. På dessa möten planerades underhåll samt bokslut på avslutat underhåll.

Revisor

Revisor har under året varit Per Olov Sundelin, vald av föreningen som yrkesrevisor.

Föreningsrevisor har Lena Winnberg Björkman varit.

Valberedning

Ingen valberedning har valts. Det är svårt att få någon som vill delta, prioritering har varit styrelsemedlemmar. Det finns ingen lag som säger att en valberedning skall finnas.

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före mars månads utgång. Detta går att läsa i föreningens stadgar § 14, Motioner.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Vrenaby 3:7 i Nyköpings kommun med adress Fabriksvägen 5 - 7, Vrena. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 23 bostäder om 1 200 m² en lokal om 26 m² 10 garage och 16 bilparkeringsplatser 4 med elstolpe samt 2 st gästparkeringar. Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum med kokvrå
5 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Ommålning av trapphus	2021
Asfaltering runt husen	2021
Fasadrengöring	2021
Renovering av balkonger	2019
Byte till säkerhetsdörrar och postboxar	2017
Byte armaturer belysning i trapphus	2015
Installation fiber	2014-2015
Asfaltering garagedfarter	2013
Stambyte och renovering av alla badrum	2012-2013
Dränering/isolering runt båda husen	2012-2013
Nytt tak	2011
Bergvärme	2005

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Alla Brf,	Juridisk hjälp
Vattenfall, Telinet	Elavtal, el och nät
Nyköpings Kommun	Vattentillförsel och sophämtning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Anticimex	Ohyra samt kontroll av brandsläckare
Ekonomiförvaltning	BoRe Ekonomirådgivning/Sabina Sjölund

Väsentliga händelser under räkenskapsåren 2022/23

Underhåll

Större planerade underhållsåtgärder är:

Byte av bergvärmepump
Byte av fönster
Renovering/byte av garagedörrar.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har ett avtal med Anticimex innebärande att bostadsrättsinnehavaren kostnadsfritt kan få hjälp med skadedjur. Telefonnummer till Anticimex sitter utanför på fasaden. Föreningen betalar en årsavgift till Anticimex oberoende av hur många besök de gör.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27, varav 23 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder	967 467	946 398	927 909	909 699	896 244
Årets resultat	243 313	390 627	-315 223	218 843	221 287
Balansomslutning	6 065 840	6 446 189	6 193 122	6 649 260	6 596 794
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	806	789	773	758	747
Driftkostnad, kr/kvm *	154	212	244	276	229
Ränta, kr/kvm *	48	54	68	104	113
Lån, kr/kvm *	3 334	3 449	3 565	3 680	3 873
Fond för yttre underhåll	11 280	445 924	391 924	337 924	283 924
Likviditet %	193%	272%	163%	270%	197%
Soliditet%	26%	22%	15%	16%	15%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Från och med 2015 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm.

Avgifter

Årsavgifterna för år 2021 har uppgått till i genomsnitt 806 kr/m² lägenhetsyta.

Under år 2022 kommer föreningen att höja avgifter och hyra med 2% från 1 april.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 500	0	445 924	954 900	390 627	1 857 951
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				391 924	-390 627	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	-54 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-434 644	434 644		-434 644
Årets resultat					-243 313	243 313
Belopp vid årets utgång	66 500	0	65 280	1 601 340	243 313	1 666 620

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
Balanserat resultat Årets resultat

Summa till stämmans förfogande

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan Extra avsättning till fond för yttre underhåll

Summa förändring yttre underhållsfond Resultat att balansera i ny räkning.

66 500
1 291 527
<u>243 313</u>
1 601 340
54 000
1 547 340

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2021-12-31	11 280
Förändring underhåll	<u>54 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	65 280

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 021 128	996 940
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 021 128	996 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-430 637	-260 433
Övriga externa kostnader	3	-102 952	-72 766
Underhåll enligt plan	4	0	0
Personalkostnader	5	-39 272	-61 253
Avskrivning av byggnad	6	-134 268	-134 268
Avskrivning av byggnadsinventarier	7	-11 759	-11 759
Avskrivning av maskiner och inventarier		0	0
Summa rörelsekostnader		-718 888	-540 479
Rörelseresultat		-302 240	-456 461
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 927	-65 834
Summa finansiella poster		-58 927	-65 834
Resultat efter finansiella poster		-243 313	-390 627
Årets resultat		-243 313	-390 627

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 961 755	5 096 023
Byggnadsinventarier	7	359 993	371 752
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 321 748	5 467 775
Summa anläggningstillgångar		5 321 748	5 467 775
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Övriga lagertillgångar, olja		36 365	30 989
Summa varulager mm		36 365	30 989
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Aktuell skattefordran		0	0
Fordringar Avgifter och hyror	8	171 328	162 572
Upplupna ränteintäkter	8	347	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	0
Summa kortfristiga fordringar		171 675	162 572
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	536 052	784 853
Summa kassa och bank		536 052	784 853
Summa omsättningstillgångar		707 727	947 425
SUMMA TILLGÅNGAR		6 065 840	6 446 189

BALANSRÄKNING

1

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 500	66 500
Fond för yttre underhåll		65 280	445 924
Summa bundet eget kapital		131 780	512 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 291 527	954 900
Årets resultat		243 313	390 627
Summa fritt eget kapital		1 534 840	1 345 527
Summa eget kapital		1 666 620	1 857 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 087 459	4 229 343
Summa långfristiga skulder		4 087 459	4 229 343
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	50 222	50 730
Leverantörsskulder		12 863	12 176
Övriga skulder	12	32 365	32 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	256 992	263 623
Summa kortfristiga skulder		365 761	358 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 065 840	6 446 189

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 54 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Intern förvaltare/vicevärd har varit Sabina Sjölund. Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	967 467	946 398
Hyrer	52 479	47 182
Avgiftsbortfall	0	0
Hyresbortfall	0	0
Övriga intäkter	1 182	3 360
Summa nettoomsättning	1 021 128	996 940

2 Driftskostnader	2021	2020
Reparation, förbrukningsmaterial	169 447	23 497
Löpande underhåll, fastighetsskötsel, städ m.m.	90 455	41 948
El-avgifter	5 808	5 995
Uppvärmningsavgifter, värme	100 099	115 216
Vatten och avlopp	32 567	28 970
Sophämtning	13 057	12 284
Försäkringar	13 680	18 651
Kabel-tv/Bredband	0	0
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 872	13 872
Förvaltningskostnader	0	0
Övriga kostnader	10 367	0
Summa driftskostnader	449 352	260 433
3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Kreditupplysning	92	184
Gåvor, representation och bidrag	0	0
Kontorsmaterial och porto	0	0
Förbrukningsinventarier	7 468	0
Inkassokostnader, bankkostnader (här ingår årsavgift till SPB företagskonto 1 100:-)	1 272	1 272
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	48 000	48 000
Övriga förvaltningskostnader (här ingår medlemskap i Bostadsrätterna)	5 705	4 610
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	3 000	0
Föreningsavgifter, serviceavgifter branschorg. (Vägföreningen i Vrena)	18 000	18 000
Årsstämma (Styrelseändring till BV)	700	700
Styrelsesammanträden	0	0
Summa övriga externa kostnader	84 237	72 766
4 Underhåll enligt plan	2021	2020
Underhåll enligt plan (fasadtvätt, asfaltering, ommålning trapphus 2021)	434 644	0
Summa underhåll enligt plan	434 644	0
5 Personalkostnader	2021	2020
Löner för anställda	17 857	37 170
Arvode styrelse	6 695	9 000
Arvode vicevärd	0	0
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Kostnadsersättningar (årsmöte)	0	0
Sociala avgifter	13 720	14 083
Övriga personalkostnader	0	0
Summa personalkostnader	39 272	61 253

6 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	2075
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	1967
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 980 141	6 980 141
Ingående anskaffningsvärde mark	17 000	17 000
Årets investering byggnader- byggnadsinventarier	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 997 141	6 997 141
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 529 366	-1 383 339
Årets avskrivningar	-146 027	-146 027
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 675 393	-1 529 366
Utgående redovisat värde	5 321 748	5 467 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 649 000	3 649 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	975 000	975 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	4 624 000	4 624 000
Fastighetsbeteckning: Vrenaby3:7		
7 Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	0	0
Fordringar avgifter och hyror	171 328	162 572
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 328	162 572

9 Kassa och bank				1	2021-12-31	2020-12-31
Företagskonto Bank					475 464	664 264
Kapitalkonto bank					60 588	120 588
Summa kassa och bank					536 852	784 852
10 Skulder till kreditinstitut					2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering			
Omförhandling av alla lån till 1 lån januari 2020				1,400 2025-01-24	RAK	
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471		0	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471		0	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471		0	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471		0	0
			141 884		4 087 459	4 229 343
Nästa års amortering beräknas uppgå till					141 884	141 884
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 087 459	4 229 343
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen					Nej	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång					1,400	1,400
Amortering inom 3 år beräknas uppgå till					425 652	709 420
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till					3 661 807	3 519 923
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>						
Fastighetsinteckningar					5 431 000	5 431 000
Summa ställda säkerheter					5 431 000	5 431 000
11 Kortfristig del av långfristig skuld					2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder					13 863	12 176
Nästa beräknade amortering + ränta (gäller kvartal 4 2021)					50 222	50 730
Summa kortfristig del av långfristig skuld					64 085	62 906
12 Övriga skulder					2021-12-31	2020-12-31
Utgående moms 25%					0	0
F-Skatt					0	0
Upplupna löner					6 695	9 000
Avräkning soc avg					4 625	2 571
Övriga upplupna kostnader					1 000	2 000
Avtalsplacerade avgifter och hyror (Ny post 2017)					256 992	250 053
Summa övriga kortfristiga skulder					269 312	263 624
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll						
Belopp vid årets ingång					32 364	41 904
Uttag under året					0	-9 540
Summa övriga skulder					365 761	358 894

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2021-12-31

2020-12-31

Upplupna löner och arvoden	6 695	9 000
Upplupna lagstadgade avgifter	4 625	2 571
Förutbetalda hyror och avgifter (Betalt i dec)	85 664	82 945
Upplupna räntekostnader	14 751	15 259
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 735	109 775

Vrena 2022-06-24



Sabina Sjölund
Ordförande

Joachim Winnberg
Vice Ordförande



Ewa Frankler
Sekreterare

Anna-Maria Jernberg
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats 2022-06-24