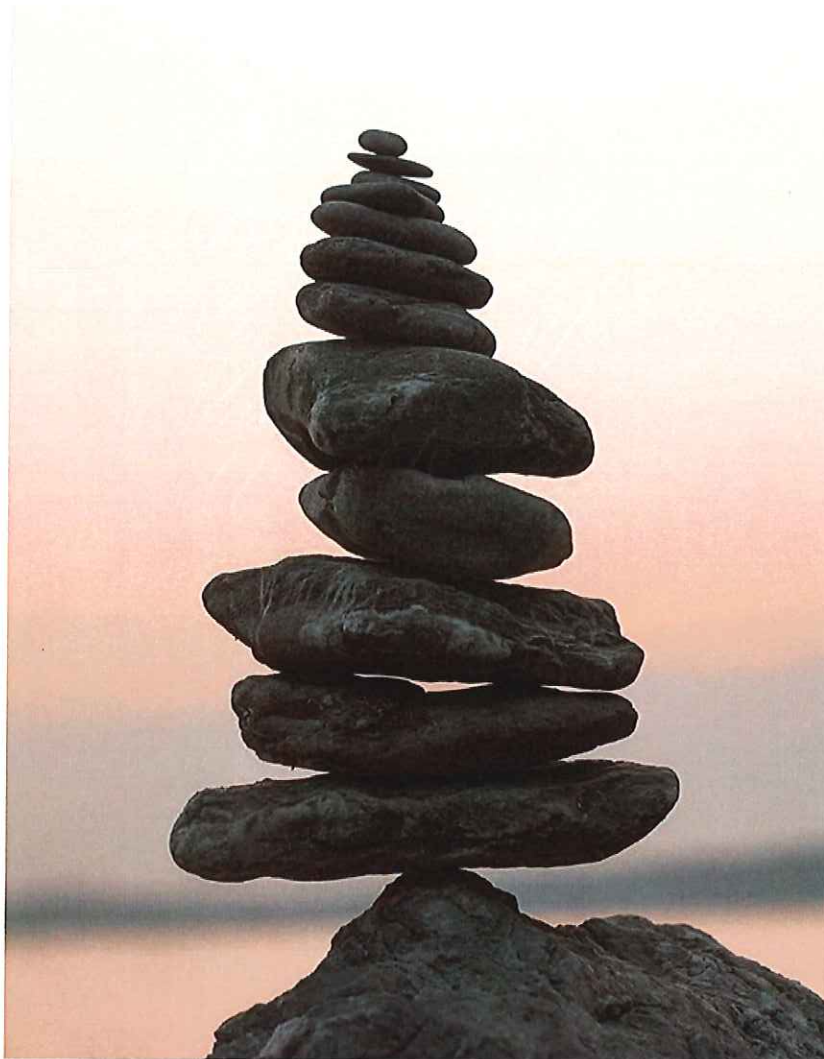


Årsredovisning 2021

BRF VÄRNSKATTEN

769629-2684



Simpleko

y

LF
AL
M

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄRNSKATTEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

uy

LS UF
AL
ak

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

4

LF

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and the initials "LF".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2014-12-13 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-13.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar sedan 2015 fastigheten Värnskatten 2 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976 Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1591 kvm, varav 1500 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta och förråd. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

15 st 1,5 rum och kök

16 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

På bokslutsdagen är 31 av dessa upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är vakant. Den vakanta lägenheten kommer under första delen av 2022 genomgå renovering och upplåtas med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Stockholms Stads Brandkontoret.

4

4
4
4

Styrelsens sammansättning

Aida Sissay	Ordförande
Lars Åkesson	Ledamot / Vice Ordförande
Annette Liljewall	Ledamot / Kassör
Jimmy Johansson	Ledamot
Tiina Kikerpuu	Ledamot
Evgenia Kankulova	Suppleant
Pedro Orenes Garcia	Suppleant

Valberedning

Till valberedning valdes

Emmy Karlin och Emma (fd Forsström) Forssell.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2017 Konvertering till trefas, trapp- och utomhusbelysning utbytt
- 2017 Byte av pump samt installation av avgasare i undercentralen
- 2017 Vindsisolering
- 2018 Inköp av ny torktumlare
- 2018 Renovering av cykel- och barnvagsrum
- 2019 OVK
- 2019 Energideklaration
- 2019 Renovering av portar
- 2019 Plantering av buskar på framsidan
- 2019 Radonmätning
- 2020 Plantering av buskar och växter på fram- och baksidan

y

JS

LE
AL

Planerade underhåll

Under året utfördes en balkongbesiktning som legat i underhållsplanen sedan förvärvet av fastigheten. Utfallet visar att samtliga balkonger behöver ytrenoveras inom 5 år vilket kommer att budgeteras och planeras för. I tillägg behöver balkong tillhörande Lgh 1002-0002 gjas om snarast, det arbetet kommer att påbörjas så fort som möjligt under våren 2022. Pris beräknas till ca 190 000 kr.

Den vakanta hyresrätten ska totalrenoveras inför försäljning, kostnad beräknas till ca 440 000 kr, för att göra den i säljbart skick och möjliggöra god vinst. Vinsten som föreningen gör efter försäljning av lägenheten på Valutavägen 82 kommer främst att gå till amorteringar av föreningens lån.

För 2022 planeras även radonsanering av källarlägenhet på Valutavägen 76. 2 st mätningar påvisade för höga radonvärden. Arbetet kommer att utföras under första kvartalet av företag Ventus Norden till en kostnad av ca 75 000 kr.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Habitek förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Trädgårdsskötsel	Habitek förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Resultatet för 2021 är sämre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En av föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2021 minskat jämfört med räntekostnaden under 2020. Kostnaderna för el och fjärrvärme har ökat under 2021 jämfört med föregående år.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett sammantaget negativt kassaflöde. Ser man endast till flödet från den löpande verksamheten har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes i januari 2021 med 2 % och vid budgetarbetet för 2022 beslutades det att höjning skulle ske med 3,4 % från och med januari 2022.

4

LF
AL

Underhåll

Under 2021 har föreningen genomfört följande underhåll:

Genomförd åtgärd	Kostnad
Balkongbesiktning	30 000 kr

Förändringar i avtal

Under första delen av 2022 kommer föreningen att teckna ett nytt avtal hos Telia för att ändra fiberavtalet från Telia fiber till Telia öppenfiber, detta medför ej någon extra kostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 429 559	1 398 509	1 355 042	1 308 389
Resultat efter fin. poster	-348 217	-243 419	-454 684	-333 984
Soliditet, %	70	70	70	70
Yttre fond	427 163	326 939	293 661	219 084
Taxeringsvärde	33 408 000	33 408 000	33 408 000	24 871 000
Bostadsyta, kvm	1 554	1 554	1 554	1 554
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	840	815	784	753
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 974	12 098	12 221	12 345
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,77	1,82	1,79
Belåningsgrad, %	29,76	29,86	29,96	30,05

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

4

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	49 125 368	-	-	49 125 368
Fond, yttre underhåll	326 939	-	100 224	427 163
Balanserat resultat	-3 717 353	-243 419	-100 224	-4 060 996
Årets resultat	-243 419	243 419	-348 217	-348 217
Eget kapital	45 491 535	0	-348 217	45 143 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 060 996
Årets resultat	-348 217
Totalt	<u>-4 409 213</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 224
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 000
Balanseras i ny räkning	-4 479 437
	<u>-4 409 213</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

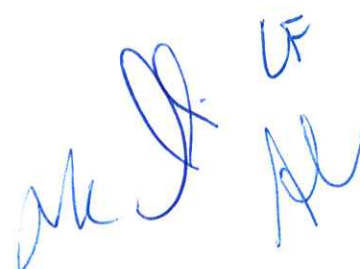
4

LF
AL

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 429 559	1 398 508
Rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter		1 429 560	1 398 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-818 739	-682 206
Övriga externa kostnader	6	-132 277	-116 460
Personalkostnader	7	-63 082	-62 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 752	-445 746
Summa rörelsekostnader		-1 459 850	-1 307 273
RÖRELSERESULTAT		-30 291	91 236
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-317 926	-334 655
Summa finansiella poster		-317 926	-334 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 217	-243 419
ÅRETS RESULTAT		-348 217	-243 419

4



Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	62 519 768	62 957 864
Maskiner och inventarier	10	14 595	22 251
Summa materiella anläggningstillgångar		62 534 363	62 980 115
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 534 363	62 980 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 927	10 156
Övriga fordringar	11	1 932	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 222	28 609
Summa kortfristiga fordringar		44 081	38 897
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 522 254	1 614 580
Summa kassa och bank		1 522 254	1 614 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 566 335	1 653 477
SUMMA TILLGÅNGAR		64 100 698	64 633 592

4/

LF
ak
JH
AL

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 125 368	49 125 368
Fond för yttre underhåll		427 163	326 939
Summa bundet eget kapital		49 552 531	49 452 307
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 060 996	-3 717 353
Årets resultat		-348 217	-243 419
Summa fritt eget kapital		-4 409 213	-3 960 772
SUMMA EGET KAPITAL		45 143 318	45 491 535
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	14 560 000	14 752 000
Summa långfristiga skulder		14 560 000	14 752 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 047 987	4 047 987
Leverantörsskulder		63 898	58 216
Övriga kortfristiga skulder		1 606	0
Skatteskulder		4 361	5 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	279 528	278 341
Summa kortfristiga skulder		4 397 380	4 390 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 100 698	64 633 592

4

LF
AK

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 614 580	1 666 781
Resultat efter finansiella poster	-348 217	-243 419
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	445 752	445 746
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	97 535	202 327
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 184	-11 187
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 323	-51 341
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	99 674	139 799
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-192 000	-192 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 000	-192 000
Årets kassaflöde	-92 326	-52 201
Likvida medel vid årets slut	1 522 254	1 614 580

4

LF
AL

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Värnskatten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

4

RS. LF
2021 AL

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	44 608	66 912
Hysesintäkter, lokaler	46 447	37 560
Hysesintäkter, p-platser	53 000	54 000
Årsavgifter, bostäder	1 270 536	1 233 468
Övriga intäkter	14 969	6 569
Summa	1 429 560	1 398 509

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	4 857	0
Fastighetsskötsel	39 480	38 700
OVK	0	2 600
Reparationer och underhåll	68 967	44 907
Snöskottning	14 508	7 545
Städning	45 303	42 553
Yttre skötsel	15 900	2 172
Summa	189 015	138 477

Not 4, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	87 350	68 375
Fjärrvärme	317 972	284 297
Sophämtning	110 017	77 104
Vatten	36 546	34 152
Summa	551 885	463 928

Not 5, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	0	1 604
Fastighetsförsäkringar	25 047	24 539
Fastighetsskatt	47 100	47 808
Kabel-TV	5 692	5 850
Summa	77 839	79 801

u

LF
Al

Not 6, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 904	2 306
Ekonomisk förvaltning	66 277	62 584
Förbrukningsmaterial	1 635	2 002
Kostnad för styrelse- och medlemsmöten	3 716	6 154
Revisionsarvoden	43 250	30 000
Övriga förvaltningskostnader	14 496	13 414
Summa	132 277	116 460

Not 7, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	15 082	14 862
Styrelsearvoden	48 000	48 000
Summa	63 082	62 862

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	317 866	334 077
Övriga räntekostnader	60	578
Summa	317 926	334 655

4

LF
AL

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 387 185	65 387 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 387 185</u>	<u>65 387 185</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 429 321	-1 991 227
Årets avskrivning	-438 096	-438 094
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 867 417</u>	<u>-2 429 321</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>62 519 768</u>	<u>62 957 864</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 577 771	21 577 771
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 208 000	17 208 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
Summa	33 408 000	33 408 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	38 261	38 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>38 261</u>	<u>38 261</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 010	-8 358
Avskrivningar	-7 656	-7 652
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-23 666</u>	<u>-16 010</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 595</u>	<u>22 251</u>
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 932	132
Summa	1 932	132

4

Handwritten signatures and initials, including "LF" and "AL".

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 630	16 288
Försäkringspremier	12 731	12 321
Kabel-TV	1 861	0
Summa	31 222	28 609

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-03-22	1,45 %	3 855 987	3 855 987
Stadshypotek AB	2023-06-01	2,38 %	6 752 000	6 944 000
Stadshypotek AB	2025-06-01	1,23 %	8 000 000	8 000 000
Summa			18 607 987	18 799 987

Varav kortfristig del 4 047 987 4 047 987

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	32 000	25 000
El	11 445	6 846
Fjärrvärme	47 192	37 146
Förutbetalda avgifter/hyror	113 946	121 801
Räntor	1 242	1 242
Styrelsearvode	63 082	63 082
Vatten	6 107	5 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 514	17 532
Summa	279 528	278 341

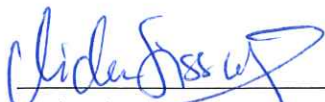
Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

4

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] LK
 [Signature] AL

Stockholm, 2022 - 04 - 24

Ort och datum



Aida Elisabeth Sissay
Ordförande



Annette Liljewall
Ledamot

 Angatt

Jimmy Johansson
Ledamot

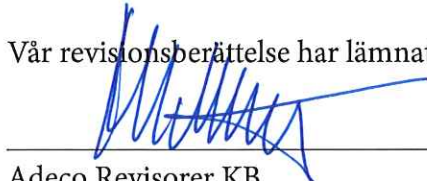


Lars Åkesson Forsell
Ledamot



Tiina Kikerpuu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 28



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

