

# Årsredovisning 2021

BRF TURE, GRUNDLÄGGAREN 8

769604-2485



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TURE, GRUNDLÄGGAREN 8

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

# 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 kommer 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.

## 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.

# 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 1999-05-04. Stadgarna registrerades 2015-09-03.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Grundläggaren 8. Ursprungligen uppförd 1891 och ombyggd 1938. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 2001-02-28.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 2 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 1 845 kvm och 1 lokal om 337 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st 1rum och kokvrå/kök

9 st 2rum och kök

4 st 3rum och kök

4 st 4rum och kök

Föreningens lokalkontrakt med restaurangverksamhet löper tom 2026-07-31.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Jonas Glad	Ordförande
Ammar Khan	Ledamot
Mats Carlsson	Ledamot
Mats Persson	Ledamot
Filip Arvidsson	Kassör
Torkel Blom	Suppleant
Stina Bengtsson	Suppleant

Valberedning

Nina Reerslev och Andrea Wetterberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt           BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2003	Stambyte.
2007	Fönster, byte av glas och målning. Ommålning tak. Installation av ny fjärrvärmeanläggning.
2008	Trapphusrenovering samt byte till säkerhetsdörrar.
2012-2013	Renovering tvättstuga och samtliga torkutrymmen samt delvis uppdatering av maskinparken.
2014	Tillbyggnad av balkonger mot innergården (6st).
2014-2015	Renovering av innergården inkl sättning av marksten.
2015	Högtryckspolning av stammar. Reparation av putsskador och sprickbildning på fasad mot innergården.
2015-2016	Renovering av fasaden mot Tulegatan och Rehngatan samt byte till nya balkonger med modern konstruktion och pinnräcken.
2017	Underhållsmålning av portar, sopskjul samt delar av trapphus.
2018	Målningsarbete källare, golv och väggar samt underhållsmålning av 14 st fönster och fönsterbleck på fastighetens bv.

2019	Energideklaration upprättades (intervall om tio år).
2020	Radonmätning med godkänt resultat (intervall om tio år). Byte av fläkt samt injustering av ventilation och styrning på Rehnsgatan 8. Brandskyddskontroll samt sotning av eldstäder.
2021	Genomförd OVK med godkänt resultat samt rengöring av frånluftskanaler (sker med intervall om sex år).

#### Planerade underhåll

2022	Fönsterrenovering
2022	Hissrenovering
2022	Portrenovering

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice
Städning	Nordena Entreprenad AB
Matt-Tvätt	Elis Textil Service AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 259 kvm lokalytor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens ekonomi är alltjämt god. Likviditeten är stark med belåningen är fortsatt mycket låg. På balansdagen uppgick föreningens långfristiga skulder till 1 200 000 kronor.

Det nuvarande avgäldsavtalet löper ut under hösten 2024. De nya avgiftsnivåerna för 2024 är ännu ej aviserade.

Löpande reparationer och underhåll sker kontinuerligt i fastigheten och har under 2021 utförts till en kostnad av 67 800 kronor.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har förlängt hyresavtalet för lokalen i bottenplan till 2026.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2022= 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2022= 483 kronor) vid varje pantsättning.

Vid överlåtelse betalar även köparen kostnaden för nya namnskyltar, 700 kronor.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 746 768	1 738 339	1 736 910	1 555 736
Resultat efter fin. poster	-254 157	-143 969	-86 218	-357 681
Soliditet, %	95	95	95	94
Yttre fond	513 224	353 224	193 224	160 000
Taxeringsvärde	66 288 000	66 288 000	66 288 000	53 198 000
Bostadsyta, kvm	1 845	1 845	1 845	1 845
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	461	461	463	463
Lån per kvm bostadsyta, kr	650	650	650	813
Genomsnittlig skuldränta, %	1,86	1,98	1,64	1,71
Belåningsgrad, %	3,74	3,69	3,63	4,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	28 575 631	-	-	28 575 631
Upplåtelseavgifter	12 873 979	-	-	12 873 979
Fond, yttre underhåll	353 224	-	160 000	513 224
Balanserat resultat	-8 866 919	-143 969	-160 000	-9 170 889
Årets resultat	-143 969	143 969	-254 157	-254 157
<b>Eget kapital</b>	<b>32 791 945</b>	<b>0</b>	<b>-254 157</b>	<b>32 537 788</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 170 889
Årets resultat	-254 157
Totalt	<u>-9 425 046</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
Balanseras i ny räkning	-9 585 046
	<u><u>-9 425 046</u></u>

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



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 746 768	1 757 086
Rörelseintäkter		2 802	-10
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 749 570</b>	<b>1 757 076</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 321 939	-1 167 367
Övriga externa kostnader	7	-133 135	-129 651
Personalkostnader	8	-61 302	-115 113
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 012	-465 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 981 388</b>	<b>-1 877 257</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-231 818</b>	<b>-120 181</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-22 339	-23 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 339</b>	<b>-23 788</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-254 157</b>	<b>-143 969</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-254 157</b>	<b>-143 969</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	32 083 640	32 548 652
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 083 640</b>	<b>32 548 652</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 083 640</b>	<b>32 548 652</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 242	17 977
Övriga fordringar	11	1 619	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 367	151 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>174 228</b>	<b>169 851</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 175 957	1 896 154
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 175 957</b>	<b>1 896 154</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 350 185</b>	<b>2 066 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 433 825</b>	<b>34 614 657</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 449 610	41 449 610
Fond för yttre underhåll		513 224	353 224
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 962 834</b>	<b>41 802 834</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 170 889	-8 866 919
Årets resultat		-254 157	-143 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 425 046</b>	<b>-9 010 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 537 788</b>	<b>32 791 945</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		127 275	95 400
Skatteskulder		3 155	11 752
Övriga kortfristiga skulder		44 280	69 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	521 327	445 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 896 037</b>	<b>1 822 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 433 825</b>	<b>34 614 657</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf TuRe Grundläggaren 8 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	100 år
Om- och tillbyggnad före 2014	10-30 år

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 föreningsstämma 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.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 415
Debiterad fastighetsskatt lokal	78 879	78 880
Debiterade värme och vattenavgifter lokal	21 859	21 207
Hysesintäkter, bostäder	142 608	142 608
Hysesintäkter, lokaler	687 407	692 504
Årsavgifter balkonger	3 600	3 600
Årsavgifter, bostäder	796 440	796 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 975	11 102
Övriga intäkter	3 802	8 320
<b>Summa</b>	<b>1 749 570</b>	<b>1 757 076</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	37 310	23 960
Fastighetsskötsel	3 169	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 491	0
Städning	46 934	60 481
Vinterunderhåll	15 877	0
Yttre skötsel	0	7 533
<b>Summa</b>	<b>152 781</b>	<b>91 974</b>

<b>Not 4, Reparation och underhåll</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	67 800	94 174
<b>Summa</b>	<b>67 800</b>	<b>94 174</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	89 622	53 348
Sophämtning	57 795	49 180
Uppvärmning	394 841	328 686
Vatten	79 241	76 891
<b>Summa</b>	<b>621 499</b>	<b>508 105</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	57 799	54 964
Fastighetsskatt	124 109	123 179
Kabel-TV	6 299	8 371
Självrisker / försäkringsskador	5 052	0
Tomträttsavgälder	286 600	286 600
<b>Summa</b>	<b>479 859</b>	<b>473 114</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	63 862	61 820
Förbrukningsmaterial	2 006	3 961
Revisionsarvoden	18 785	18 419
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 792	13 461
Övriga externa tjänster	19 047	18 310
Övriga förvaltningskostnader	15 644	13 681
<b>Summa</b>	<b>133 135</b>	<b>129 651</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löner övriga	0	39 300
Sociala avgifter	13 702	26 913
Styrelsearvoden	47 600	48 900
<b>Summa</b>	<b>61 302</b>	<b>115 113</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	22 333	23 788
Övriga räntekostnader	6	0
<b>Summa</b>	<b>22 339</b>	<b>23 788</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	38 843 414	38 843 414
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>38 843 414</u>	<u>38 843 414</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 294 762	-5 829 636
Årets avskrivning	-465 012	-465 126
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 759 774</u>	<u>-6 294 762</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>32 083 640</u></u>	<u><u>32 548 652</u></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 026 000	21 026 000
Taxeringsvärde mark	45 262 000	45 262 000
<b>Summa</b>	<b>66 288 000</b>	<b>66 288 000</b>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	1 619	82
<b>Summa</b>	<b>1 619</b>	<b>82</b>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkringspremier	66 026	62 633
Förvaltning	18 345	17 509
Tomträtt	71 650	71 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 346	0
<b>Summa</b>	<b>159 367</b>	<b>151 792</b>

<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB	Rörligt	1,77 %	1 200 000	1 200 000
<b>Summa</b>			<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 200 000 kronor.

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
<b>Summa</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 500
El	21 565	5 232
Förutbetalda avgifter/hyror	273 301	274 222
Löner och arvoden	94 900	47 300
Sociala avgifter	28 564	14 862
Uppvärmning	57 530	42 210
Utgiftsräntor	1 003	671
Vatten	13 197	15 917
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 267	26 756
<b>Summa</b>	<b>521 327</b>	<b>445 670</b>



\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jonas Glad  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Mats Carlsson

\_\_\_\_\_  
Filip Arvidsson

\_\_\_\_\_  
Mats Persson

\_\_\_\_\_  
Ammar Khan

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor