

084403

Årsredovisning 2021

BRF TRIVSELHEM NR 1

716418-7713



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRIVSELHEM NR 1

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

SIDA:

4
8
9
11

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



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 1984-08-13.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 7 på adressen Erstagatan 20 i Stockholm. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 088 kvm och 5 lokaler om 280 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fredrik Hedelin	Ordförande
Jesper Kettu	Ledamot
Britt-Inger Fredriksson	Ledamot
Per Melin	Ledamot
Jani Kristoffersen	Ledamot
Max Alteg	Suppleant

VALBEREDNING

Victor Sandberg och Ludvig Dietmann.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

1

REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

2009	Byte av badrumsstammar
2010	Takmålning
2011	Fönstermålning
2012	Tvättstuga
2013-14	Fasadrenovering
2017-18	Trapprenovering
2020	Cykelrum och entréport
2021	Källardörr och passersystem

PLANERADE UNDERHÅLL

Inga större underhåll är planerade.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Firma Fredrik Hedelin

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Fredrik Hedelin och Jani Kristoffersen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Arvodet till styrelse har utbetalts med 47 600 kr.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler. I lokalerna bedrivs i tur och ordning restaurang, hundvård, kontor, butik och butik. Samtliga kontrakt har under räkenskapsåret förlängts till 20240930.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Årsmötet genomfördes med utökade möjligheter till fullmakt enligt särskilt regeringsbeslut.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 328	1 282	1 313	1 301
Resultat efter fin. poster	-368	-51	-201	-797
Soliditet, %	96	97	97	99
Yttre fond	1 480	1 264	1 047	1 047
Taxeringsvärde	72 190	72 190	72 190	54 909
Bostadsyta, kvm	2 088	2 088	2 088	2 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	339	334	334	315

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	5 315	-	-	5 315
Upplåtelseavgifter	11 632	-	-	11 632
Fond, yttre underhåll	1 264	-	217	1 480
Balkongfond	49	-	3	52
Balanserat resultat	-5 610	-51	-217	-5 878
Årets resultat	-51	51	-368	-368
Eget kapital	12 598	0	-365	12 233

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 826
Årets resultat	-368
Totalt	<u>-6 195</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217
Att från yttre fond i anspråk ta	-279
Balanseras i ny räkning	-6 132
	<u><u>-6 195</u></u>

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

0

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 328	1 282
Rörelseintäkter		59	108
Summa rörelseintäkter		1 387	1 390
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 376	-1 065
Övriga externa kostnader	8	-114	-114
Personalkostnader	9	-63	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205	-205
Summa rörelsekostnader		-1 757	-1 444
RÖRELSERESULTAT		-371	-54
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	0
Summa finansiella poster		3	3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-368	-51
ÅRETS RESULTAT		-368	-51

1

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	11 307	11 512
Summa materiella anläggningstillgångar		11 307	11 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		11 307	11 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	21
Övriga fordringar	13	387	434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74	70
Summa kortfristiga fordringar		476	524
Kassa och bank			
Kassa och bank		912	909
Summa kassa och bank		912	909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 387	1 433
SUMMA TILLGÅNGAR		12 695	12 946

✓

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 947	16 947
Fond för yttre underhåll		1 480	1 264
Summa bundet eget kapital		18 427	18 211
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 826	-5 562
Årets resultat		-368	-51
Summa fritt eget kapital		-6 195	-5 613
SUMMA EGET KAPITAL		12 233	12 598
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		149	78
Övriga kortfristiga skulder		7	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	306	265
Summa kortfristiga skulder		462	348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 695	12 946

U

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trivselhem nr 1 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 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	571	585
Intäktsreduktion	0	-53
Årsavgifter, bostäder	709	698
Övriga intäkter	107	160
Summa	1 387	1 390

U

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	25	43
Brandskydd	5	0
Fastighetsskötsel	88	52
Snöskottning	6	0
Städning	49	33
Trädgårdsarbete	9	0
Övrigt	2	2
Summa	183	130

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	7	2
El	0	4
Försäkringsärende/vattenskada	0	41
Gård/markytor	0	6
Hissar	87	20
Reparationer	15	11
Trapphus/port/entr	0	50
Tvättstuga	10	4
VA	0	16
Ventilation	0	4
Värme	0	2
Övriga gemensamma utrymmen	0	55
Summa	119	216

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Utbyte av dörrar och uppgradering av låssystem	97	0
Energimodernisering undercentral	181	0
Summa	279	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	57	46
Sophämtning	67	70
Uppvärmning	366	317
Vatten	104	82
Summa	593	515

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	54	57
Fastighetsskatt	119	118
Kabel-TV	29	30
Summa	203	205

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	0	10
Kameral förvaltning	49	48
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	46	41
Summa	114	114

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	14	12
Styrelsearvoden	49	47
Summa	63	60

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Summa	0	0

U

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 765	-3 560
Årets avskrivning	-205	-205
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 971	-3 765
Utgående restvärde enligt plan	11 307	11 512
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 110	2 110
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 130	23 130
Taxeringsvärde mark	49 060	49 060
Summa	72 190	72 190
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Ingående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Nabo Klientmedelskonto	309	355
Skattefordringar	51	52
Skattekonto	27	27
Summa	387	434

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	45	46
Förvaltning	16	14
Kabel-TV	5	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5
Summa	74	70

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	16
El	8	5
Fastighetsskötsel	18	0
Förutbetalda avgifter/hyror	126	123
Uppvärmning	55	41
Vatten	15	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68	66
Summa	306	265

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	1 075	1 075
Summa	1 075	1 075

0

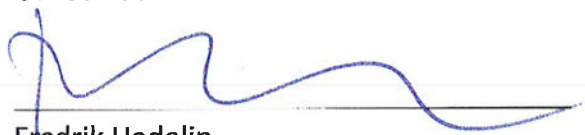
NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Undercentralen byttes ut i januari 2022. Denna kostnad har delvis belastat räkenskapsåret 2021. Kollektivt bredband driftsattes i februari 2022. Stämmobeslut om kollektivt bredband samt upphandling utfördes 2021.

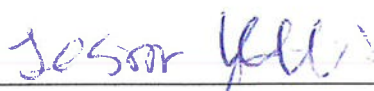
Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 25

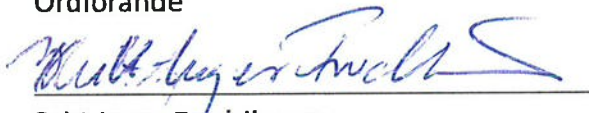
Ort och datum



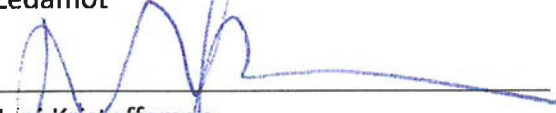
Fredrik Hedelin
Ordförande



Jesper Kettu
Ledamot



Britt-Inger Fredriksson
Ledamot



Jani Kristoffersen
Ledamot



Per Melin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 04



Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Trivselhem nr 1, org.nr 716418-7713.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 4 / 5 2022



Carina Toresson