

Årsredovisning 2021

BRF VYKORTET 1

769622-7870



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VYKORTET 1

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.

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.

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.

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 2011-02-25 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-01. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-04-25.

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 Vykortet 1 förvärvades 2012-10-23.

Föreningens fastigheter består av tre flerbostadshus på adress Postiljonsvägen 29-33. Fastigheten byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Vykortet 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 157 700 kr. Avtalet gäller till och med 2028-12-31.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 935 kvm. I föreningen finns 19 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
34 st 2 rum och kök
14 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Frank Johansson	Ordförande
Kenneth Engvall	Ledamot
Johanna Westin-Larsson	Ledamot
Alexander Johansson	Ledamot
Karl Bergman	Ledamot
Johan Alfredsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Niklas Malmgren Godkänd revisor Deloitte AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2013	Molokstation
2014	Tvättstuga
2015	El-renovering
2015	Renovering trapphus
2017	Gasrörsbyten
2018	Spolning av stammar
2020	Säkerhetsdörrar
2020	Rörinspektion
2020	Hyresrättsrenovering inför upplåtelse
2021	Molokstation
2021	Skyddsrum
2022	Fasadunderhåll

Planerade underhåll

2022 Dubbla rörarbeten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Medlemskap	Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens är fortsatt skuldfria från banklån och ekonomin är mycket god samtidigt som flera större underhållsåtgärder har genomförts i relativ närtid. Till följd av den starka finansiella ställningen, och med kommande underhållsplan i beaktande, genomfördes en avgiftssänkning i början av 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på de ökade kostnaderna som föreningen haft för upprustning av den lägenhet som sedan uppläts under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärmens och den har under året ökat.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar under året

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 972 965	1 947 050	1 948 897	2 027 817
Resultat efter fin. poster	-798 193	-667 928	-463 835	-223 488
Soliditet, %	100	99	81	80
Yttre fond	351 241	304 141	257 041	217 478
Taxeringsvärde	47 659 000	47 068 000	47 068 000	39 563 000
Bostadsyta, kvm	2 858	2 712	2 722	2 722
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	606	619	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	3 737	3 737
Genomsnittlig skuldränta, %	-	1,49	0,90	0,55
Belåningsgrad, %	-	-	19,32	18,99

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	45 472 802	-	1 180 452	46 653 254
Upplåtelseavgifter	17 941 398	-	3 289 548	21 230 946
Fond, yttre underhåll	304 141	-	47 100	351 241
Balanserat resultat	-4 174 668	-667 928	-47 100	-4 889 696
Årets resultat	-667 928	667 928	-798 193	-798 193
Eget kapital	58 875 745	0	3 671 807	62 547 552

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 889 696
Årets resultat	-798 193
Totalt	<u>-5 687 889</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47 659
Balanseras i ny räkning	-5 735 548
	<u><u>-5 687 889</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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 972 964	1 974 779
Rörelseintäkter		16 800	60 000
Summa rörelseintäkter		1 989 764	2 034 779
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 622 775	-1 579 846
Övriga externa kostnader	7	-341 685	-148 090
Personalkostnader	8	-124 086	-246 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 824	-652 062
Summa rörelsekostnader		-2 792 369	-2 626 838
RÖRELSERESULTAT		-802 606	-592 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 473	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-60	-75 870
Summa finansiella poster		4 413	-75 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-798 193	-667 928
ÅRETS RESULTAT		-798 193	-667 928

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	56 438 538	57 142 362
Summa materiella anläggningstillgångar		56 438 538	57 142 362
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 438 538	57 142 362
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 878	37 294
Övriga fordringar	11	2 826	572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	123 238	113 411
Summa kortfristiga fordringar		129 942	151 277
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 731 181	2 349 460
Summa kassa och bank		6 731 181	2 349 460
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 861 123	2 500 737
SUMMA TILLGÅNGAR		63 299 661	59 643 099

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 884 200	63 414 200
Fond för yttre underhåll		351 241	304 141
Summa bundet eget kapital		68 235 441	63 718 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 889 696	-4 174 668
Årets resultat		-798 193	-667 928
Summa fritt eget kapital		-5 687 889	-4 842 596
SUMMA EGET KAPITAL		62 547 552	58 875 745
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		412 166	442 166
Summa avsättningar		412 166	442 166
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		3 000	3 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78 506	36 279
Skatteskulder		6 106	6 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	252 331	278 994
Summa kortfristiga skulder		336 943	322 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 299 661	59 643 100

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 349 460	2 169 914
Resultat efter finansiella poster	-798 193	-667 928
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	703 824	652 062
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-94 369	-15 866
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 335	-36 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 754	-122 140
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-58 280	-174 104
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-1 645 967
Kassaflöde från investeringar	0	-1 645 967
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 440 000	12 172 050
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-10 172 432
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 440 000	1 999 618
Årets kassaflöde	4 381 720	179 547
Likvida medel vid årets slut	6 731 181	2 349 461

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vykortet 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	1-8,33 %

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, bostäder	270 076	359 919
Hysesintäkter, lokaler	7 344	7 332
Hysesintäkter, p-platser	72 000	62 000
Årsavgifter, bostäder	1 605 944	1 503 952
Övriga intäkter	34 400	101 576
Summa	1 989 764	2 034 779

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	24 341	24 128
Fastighetsskötsel	57 764	56 268
Snöskottning	49 322	50 505
Städning	56 546	63 585
Trädgårdsarbete	15 255	41 341
Summa	203 228	235 827

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer	307 274	344 937
Underhåll	166 634	90 058
Summa	473 908	434 995

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	78 814	59 334
Sophämtning	32 984	36 322
Uppvärmning	446 898	400 940
Vatten	53 616	73 557
Summa	612 312	570 153

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	57 925	58 466
Fastighetsskatt	80 171	75 843
Kabel-TV/Bredband	37 531	37 463
Självrisker	0	9 400
Tomträttsavgälder	157 700	157 700
Summa	333 327	338 872

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	71 589	65 280
Förbrukningsmaterial	4 115	23 617
Konsultkostnader	2 778	7 598
Revisionsarvoden	22 500	21 750
Övriga förvaltningskostnader	240 702	29 845
Summa	341 685	148 090

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	27 486	57 239
Styrelsearvoden	96 600	189 600
Summa	124 086	246 839

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	75 417
Övriga räntekostnader	60	453
Summa	60	75 870

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	62 196 290	57 050 659
Årets inköp	0	5 145 631
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>62 196 290</u>	<u>62 196 290</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 053 928	-4 401 866
Årets avskrivning	-703 824	-652 062
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 757 752</u>	<u>-5 053 928</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>56 438 538</u></u>	<u><u>57 142 362</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 527 000	24 404 000
Taxeringsvärde mark	23 132 000	22 664 000
Summa	47 659 000	47 068 000
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	273	572
Övriga fordringar	2 553	0
Summa	2 826	572
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	45 930	42 616
Förvaltning	17 346	16 989
Kabel-TV	8 936	8 531
Städning	5 571	0
Tomträtt	39 425	39 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 030	5 850
Summa	123 238	113 411

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 875
El	19 076	11 559
Förutbetalda avgifter/hyror	124 024	156 980
Uppvärmning	65 764	50 728
Vatten	16 467	15 645
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	23 207
Summa	252 331	278 994

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Frank Johansson
Ordförande

Kenneth Engvall
Ledamot

Johanna Westin-Larsson
Ledamot

Alexander Johansson
Ledamot

Karl Bergman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte
Niklas Malmgren
Godkänd revisor

Verification appendix



Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 628d55426acaa873253ff249

Finalized at: 2022-05-30 08:52

Title: Brf Vykortet 1, 769622-7870 - Ej undertecknad årsredovisning 2021.pdf

Digest: 646387a7b07d59f05fbaebb30cf0c1c3eac2dd2244b460e8a4de77762920c936

Initiated by: Johan Alfredsson (johan.alfredsson@rocker.com) via Brf Vykortet 1 769622-7870

Signees:

- Gösta Niklas Malmgren signed at 2022-05-30T06:52:48.251Z with Swedish BankID (19661003-XXXX)
- Karl Bergman signed at 2022-05-26T06:04:41.044Z with Swedish BankID (19950604-XXXX)
- ALEXANDER JOHANSSON signed at 2022-05-25 08:15 with Swedish BankID (19710702-XXXX)
- JOHANNA VESTIN LARSSON signed at 2022-05-25 06:01 with Swedish BankID (19731004-XXXX)
- Rolf Axel Kenneth Engvall signed at 2022-05-27T09:31:01.033Z with Swedish BankID (19510707-XXXX)
- Frank Astor Evert Johansson signed at 2022-05-25 07:11 with Swedish BankID (19600512-XXXX)