

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4
769632-6896

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

LH

GL

MO

D.E

CH

JS

LL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4 (769632-6896) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Avdragaren 4 i Stockholms kommun motsvarande adresserna Bäckvägen 147-157. Bostadsrättsföreningen Avdragaren byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 30 juni 2017 och då började bostadsrättsföreningens egentliga verksamhet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
54	lägenheter, bostadsrätt	1865
6	lägenheter, hyresrätt	225
0	lokaler, bostadsrätt	0
13	lokaler, hyresrätt	1092

På föreningens fastighet finns 17 parkeringsplatser varav 17 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie Föreningsstämma ägde rum 2021-05-27. 12 medlemmar närvarade varav 11 med röstlängd. På stämman behandlades frågan om medlemmar i styrelsen samt informationspunkter. Utöver ordinarie punkter valdes ny styrelse.

Gustav Ljungberg valdes till ordförande.

David Ehnberg, Clara Hednert, Lisa Hagström, Marta Seroczynska, Lucas Lundh, Mikael Odelfelt valdes som ledamöter.

Niklas Jonsson och Li Sahlin valdes som suppleanter.

Styrelsen utgjordes vid utgången av räkenskapsåret per 2021-12-31:

Gustav Ljungberg	Ordförande
.....	Sekreterare
Clara Hednert	Ledamot
David Ehnberg	Ledamot
Marta Seroczynska	Ledamot
Lucas Lundh	Ledamot
Mikael Odelfelt	Ledamot
Lisa Hagström	Ledamot
Niklas Jonsson	Suppleant
Li Sahlin	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

LH
GL
MO
DE

CH

YB
LL

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Fred enligt beslut vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Oddbjörn Tharaldssen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Renovering balkonger
2004	Renovering tvättstuga
2004	Installation av säkerhetsdörrar
2005	Målning trapphus
2013	Installation ny bergvärmecentral
2016	Installation nya fönster
2016	OVK-besiktning
2017	Byte grundvattenpump
2017	Byte frånluftsfläkt på Bäckvägen 157
2018	Åtgärder på kök i en lokal
2018	Byte av torkrumsfläkt i tvättstuga
2018	Fällning av 3 stycken träd på föreningens mark
2019	Driftsättning av föreningens övernattningslägenhet för medlemmars bruk.
2019	Åtgärd efter fuktskada i en lägenhet.
2019	Byte av torktumlare i tvättstuga.
2020	Installation av fiber till lägenhetsinnehavare.
2020	Byte tvättmaskin
2021	Renovering av bägge tvättstugor med nya maskiner

Avgifterna har under 2021 varit oförändrade.

Under 2022 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen primärt fokuserat på kommande underhålls- och förbättringsarbeten i fastigheten.

- Omförhandling av delar av föreningens lån har utförts.
- Utredning om framtida sophantering med möjlighet till utsortering av matavfall har påbörjats.
- Diverse mindre underhållsåtgärder på bland annat pumpar i värmecentral har utförts.
- Omförhandling av elavtalet för att minska föreningens löpande driftkostnader för el har utförts.
- Upphandling av entreprenör för att byta ut föreningens passersystem har utförts.

Underhållsplanen för fastighetens kommande åtgärdsposter har uppdaterats för att reflektera de åtgärder som har utförts och som är planerade.

Hyreskontrakten för våra lokalhyresgäster fortlöper fram till 2024-09-30 för 1 stycken lokaler.
Hyreskontrakt för en av lokalhyresgästerna fortlöper på 3-månaders uppsägningstid.
Hyreskontrakt för en av lokalhyresgästerna fortlöper fram till 2022-04-30.
Hyreskontrakt för resterande lokaler fortlöper fram till 2022-06-30.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 10 st. tillkommit samt 10 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av internt genom styrelsen.

LH

GL

DE

MO

YS CH
LL

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 598	2 506	2 216	2 035
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 491	-1 044	-1 339	- 1520
Soliditet (%)	66	66,4	66,6	65,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	92 189 048	721 756	2 533 400	-3 325 479	-1 043 532	91 075 193
Resultatdisposition enl föreningsstämma 2021-05-23 :						
- avsättning till fonden för yttre underhåll			78 312	-78 312		
- balanseras i ny räkning				-1 043 532	1 043 532	
					-1 490 643	-1 490 643
Belopp vid årets utgång	92 189 048	721 756	2 611 712	-4 447 323	-1 490 643	89 584 550

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten (i kronor)

Belopp i kr

Balanserat resultat	-4 447 323
Årets underskott	-1 490 643
Totalt	-5 937 966

Stadgeenlig avsättning	78 312
Uttag ur yttre fond	-2 611 712
Balanseras i ny räkning	-3 404 566
Summa	-5 937 966

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

LH
RL
D.E
M@
WS CH
LL

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 597 999	2 505 717
Övriga rörelseintäkter		1 711	337
Summa rörelseintäkter		2 599 710	2 506 054
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 193 450	-1 608 515
Övriga externa kostnader	4	-129 466	-111 939
Personalkostnader och arvoden	5	-120 974	-89 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 680	-1 009 680
Summa rörelsekostnader		-3 453 570	-2 819 334
Rörelseresultat		-853 860	-313 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-636 836	-730 899
Summa finansiella poster		-636 783	-730 252
Resultat efter finansiella poster		-1 490 643	-1 043 532
Resultat före skatt		-1 490 643	-1 043 532
Årets resultat		-1 490 643	-1 043 532

LH

GL

D.E

M⊖

YB

CH

LL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	132 822 490	133 832 170
Summa materiella anläggningstillgångar		132 822 490	133 832 170
Summa anläggningstillgångar		132 822 490	133 832 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 791	766
Övriga fordringar	7	2 512 506	2 280 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 532	28 954
Summa kortfristiga fordringar		2 548 829	2 310 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		372 841	1 026 902
Summa kassa och bank		372 841	1 026 902
Summa omsättningstillgångar		2 921 670	3 337 155
SUMMA TILLGÅNGAR		135 744 160	137 169 325

LH
CL
D.E
M⊖

YIS CH
LL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 910 804	92 910 804
Fond för yttre underhåll		2 611 712	2 533 400
Summa bundet eget kapital		<u>95 522 516</u>	<u>95 444 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 447 323	-3 325 479
Årets resultat		-1 490 643	-1 043 532
Summa fritt eget kapital		<u>-5 937 966</u>	<u>-4 369 011</u>
Summa eget kapital		<u>89 584 550</u>	<u>91 075 193</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	45 480 000	45 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>45 480 000</u>	<u>45 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		144 040	63 197
Skatteskulder		307 960	303 040
Övriga skulder		46 374	18 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 236	208 995
Summa kortfristiga skulder		<u>679 610</u>	<u>594 132</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 744 160</u>	<u>137 169 325</u>

LH
GL
D.E
M.☺
CH
MS LL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad, avskrivningstid 100 år	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

LH
GL
D.E
M(⊖)
CH
YS LL

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 238 984	1 238 984
Hysesintäkter	1 336 889	1 242 298
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 126	13 634
Övriga hyresintäkter	5 000	10 801
	2 597 999	2 505 717

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	86 428	93 462
Städning	94 820	95 169
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 460	2 400
Trädgårdsskötsel	2 100	15 188
Snöröjning	73 574	11 222
Reparationer	47 263	66 103
EI	358 411	430 208
Uppvärmning	215 522	40 711
Vatten	120 642	112 713
Sophämtning	78 477	69 003
Försäkringspremie	29 206	28 377
Fastighetsavgift bostäder	87 540	85 740
Fastighetsskatt lokaler	67 340	67 340
Övriga fastighetskostnader	250	3 124
Kabel-tv/Bredband/IT	110 537	27 006
Panter och överlåtelser	23 206	13 598
Övriga externa tjänster	10 197	12 585
	1 407 973	1 173 949
Underhåll		
Tvättstuga	779 111	49 998
Tele/TV/Porttelefon		329 193
Lås	6 366	
Gård		55 375

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

2 193 450 **1 608 515**

LH
GL
D.E
M☺

CH

MS LL

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokalhyra		313
Inkasso- och upplysningskost.	-1 245	1 320
Porto / Telefon	9 912	6 037
Juridiska arvoden	25 275	9 375
Revisionarvode	10 000	10 000
Förvaltningsarvode ekonomi	77 066	74 243
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 458	588
Mäklararvode		10 063
Summa	129 466	111 939

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	94 596	69 750
Sociala kostnader	26 378	19 450
Föreningen har ingen anställd personal		
	120 974	89 200

LH
AL
D.E
M☺

CH
YS LL

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Inköp		
-Byggnad 2017-06-30	100 968 050	100 968 050
-Mark 2017-06-30	36 398 000	36 398 000
Utgående anskaffningsvärden	137 366 050	137 366 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 533 880	-2 524 200
-Årets avskrivning enligt plan avkrivningstid 100 år	-1 009 680	-1 009 680
Utgående avskrivningar	-4 543 560	-3 533 880
Redovisat värde vid årets slut	132 822 490	133 832 170
Taxeringsvärde 2019 värdeår 2006 nybyggnadsår 1944		
Byggnader	43 400 000	43 400 000
Mark	24 334 000	24 334 000
	67 734 000	67 734 000
Bostäder 60 st lägenheter	61 000 000	61 000 000
Lokaler	61 000 000	61 000 000
	122 000 000	122 000 000

Not 7 Övriga fordringar

Transaktionskonto Fastighetsägarna Service Stockholm	2 304 800	2 130 640
Skattekonto	207 706	149 893
Summa	2 512 506	2 280 533

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek *					2 000 000
Stadshypotek *		0,65%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek *		0,65%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek *		0,65%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek	2022-06-30	1,76%	20 500 000		20 500 000
Stadshypotek *		0,65%	1 480 000	20 000	
Stadshypotek *		1,17%	500 000		
			45 480 000		45 500 000

*) räntan sätts om vart tredje månad

LH
AL
D.E
M@
CH
YS L L

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar 11 inteckningar	45 500 000	45 500 000
Summa ställda säkerheter	45 500 000	45 500 000

Not 10 Eventualförpliktelser

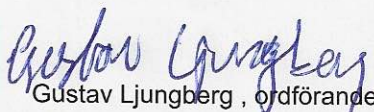
Övriga eventualförpliktelser	INGA	INGA
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

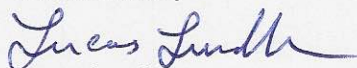
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 20/04 2022


Gustav Ljungberg, ordförande


David Ehnborg


Lucas Lundh

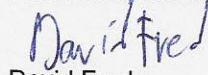

Lisa Hagstöm


Clara Hednert


Marta Seroczynska


Mikael Odelfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2022


David Fred

Till Årsmötet i Brf Avdragaren 4

Organisations nummer: 769632-6896

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2021 i Brf Avdragaren 4. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att lämna ett uttalande om årsbokslutet på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revisionen innefattar att granska årsbokslutet och underlagen som tillhör räkenskapshandlingarna för årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt att bedöma de samlade underlagen till årsbokslutet.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt det förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

David Fred

David Fred

2022-04-13

CE
D.E
LH