

Årsredovisning 2021

BRF ROXEN 7
716425-8001



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ROXEN 7

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 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 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.

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 1987-04-24.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten och Roxen 7 på adressen Årstavägen 26 i Årsta. Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 015 kvm samt en lokal som hyrs ut.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Lundin	Ordförande
Carolina Öberg	Sekreterare
Marie Hiller	Kassör
Bernt Hansson	Ledamot
Henrik Viklund	Ledamot

VALBEREDNING

Jari Maianiemi och Ia Lind.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av två i styrelsen i förening

REVISORER

Hanna Falk Revisor
Sara Haeggman Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1990	Renovering av hissar
1992	Omläggning av tak
1993	Rörstambyte
1995	Elstambyte
2008	Renovering balkonger
2008	Omputsning av fasad
2008	Byte av ytterfönster
2008	Byte av stup- och hängrännor
2008	Ny takfot
2010	Ventilationssystem, nya fläktar
2010-2011	Frånluftsvärmeåtervinning
2012	Dränering och nytt ytskikt vid norra fasaden 28:an
2013	Omläggning, dagvattenavrinning och asfaltering av parkeringarna
2015	Omläggning av el, vilket möjliggör bl.a. installation av elspis i samtliga lägenheter
2017	Byte av portar, installation av automatiska dörröppnare
2017	Genomgång av ventilation
2019	Installation av solpaneler
2019	Stamspolning genomfördes
2020	Byte av frånluftsfläkt på 28:ans vind

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Värmepump	Climapaq Stockholm AB
Bredband	ComHem, Ownit
Hissar	Kone AB
Saneringsförsäkring	Anticimex
El	Elevio, Fortum
Städning trapphus och mattor	Fastighetsägarna
Sophämtning, tidningar	Sthlm vatten och avfall, Återvinningsbolaget,
Kabel-TV	Tele 2

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Pandemin har fortsatt under 2021 och därmed digitala styrelsemöten.

I juni orsakade ett skyfall översvämning i 26:ans källarlokal. Pumpar fick hyras in för att få bort vatten och sedan fläktar för att få bort fukten. Inga fuktskador blev bestående.

Under hösten gick luftvärmepumpen i 28:an sönder. Upphandling av ny pump har genomförts och installation sker under första halvåret 2022.

För att minska volymen i hushållssoporna gick vi över till förpackningsinsamling vilket också ersätter tidningsinsamlingen.

Avtalet med Ownit har skrivits om och from 1/1 2022 uppgår hastigheten på vårt bredband till 1000/1000 Mbit/s.

Vid årsskiftet var 2 lägenheter uthyrda i andra hand.

Under året har vi haft två städtillfällen men utan social samvaro pga pandemin.

EKONOMI

På grund av den trasiga luftvärmepumpen har vi under november och december haft högre fjärrvärmekostnader än normalt men detta har delvis kompenseras av lägre elförbrukning och därmed lägre elkostnader.

En avgiftshöjning på 3% gjordes i början av 2021 för att möta den allmänna kostnadsökningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 127	2 072	2 066	2 080
Resultat efter fin. poster	-261	-354	-397	-247
Soliditet, %	73	74	74	70
Yttre fond	1 654	1 436	1 218	1 096
Taxeringsvärde	69 409	69 409	69 409	52 109
Bostadsyta, kvm	3 015	3 015	3 015	3 015
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	583	567	560	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 658	1 658	1 658	1 658
Genomsnittlig skuldränta, %	1,05	1,81	1,53	1,39
Belåningsgrad, %	33,71	32,52	31,35	32,07

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	9 348	-	-	9 348
Upplåtelseavgifter	8 347	-	-	8 347
Fond, yttre underhåll	1 436	-	218	1 654
Balanserat resultat	-3 244	-344	-218	-3 807
Årets resultat	-344	344	-261	-261
Eget kapital	15 543	0	-261	15 281

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 807
Årets resultat	-261
Totalt	<u>-4 068</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	218
Balanseras i ny räkning	-4 286
	<u>-4 068</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		2 127	2 072
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 128	2 072
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 576	-1 585
Övriga externa kostnader	7	-108	-88
Personalkostnader	8	-71	-73
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-581	-590
Summa rörelsekostnader		-2 336	-2 336
RÖRELSERESULTAT		-208	-264
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-53	-81
Summa finansiella poster		-53	-81
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261	-344
ÅRETS RESULTAT		-261	-344

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 832	15 396
Markanläggningar	11	351	362
Maskiner och inventarier	12	27	33
Summa materiella anläggningstillgångar		15 210	15 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 214	15 795
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	9
Övriga fordringar	14	39	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132	137
Summa kortfristiga fordringar		174	189
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 408	5 104
Summa kassa och bank		5 408	5 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 582	5 293
SUMMA TILLGÅNGAR		20 796	21 088

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 695	17 695
Fond för yttre underhåll		1 654	1 436
Summa bundet eget kapital		19 349	19 131
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 807	-3 244
Årets resultat		-261	-344
Summa fritt eget kapital		-4 068	-3 589
SUMMA EGET KAPITAL		15 281	15 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 000	5 000
Summa långfristiga skulder		5 000	5 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		97	154
Skatteskulder		5	7
Övriga kortfristiga skulder		-1	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415	387
Summa kortfristiga skulder		515	545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 796	21 088

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roxen 7 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	2,5 %
Maskiner och inventarier	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	189	192
Hysesintäkter, p-platser	77	72
Årsavgifter, bostäder	1 757	1 710
Övriga intäkter	105	98
Summa	2 128	2 072

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	71	71
Fastighetsskötsel	50	76
Snöskottning	44	0
Städning	44	43
Trädgårdsarbete	24	3
Summa	233	193

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	88	180
Summa	88	180

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	132	140
Sophämtning	60	55
Uppvärmning	467	405
Vatten	92	106
Summa	751	705

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	87	87
Fastighetsförsäkringar	61	59
Fastighetsskatt	84	84
Kabel-TV	41	41
Självrisker	0	6
Tomträttsavgälder	230	230
Summa	504	507

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	10	1
Juridiska kostnader	11	10
Kameral förvaltning	51	51
Konsultkostnader	0	4
Revisionsarvoden	2	3
Övriga förvaltningskostnader	35	20
Summa	108	88

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	16	18
Styrelsearvoden	55	55
Summa	71	73

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	53	81
Summa	53	81

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 997	24 977
Årets inköp	0	20
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 997	24 997
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 601	-9 027
Årets avskrivning	-564	-573
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 165	-9 601
Utgående restvärde enligt plan	14 832	15 396

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 824	30 824
Taxeringsvärde mark	38 585	38 585
Summa	69 409	69 409

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	442	442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>442</u>	<u>442</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-80	-69
Årets avskrivning	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-91</u>	<u>-80</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>351</u>	<u>362</u>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	222	222
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>222</u>	<u>222</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-189	-184
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-195</u>	<u>-189</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>27</u>	<u>33</u>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats branschorganisation	4	4
Summa	4	4
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	-3	0
Skattekonto	42	42
Summa	39	42

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	22	22
Försäkringspremier	20	15
Förvaltning	17	17
Kabel-TV	10	10
Tomträtt	58	58
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16
Summa	132	137

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	2022-01-28	1,19 %	2 500	2 500
Swedbank	2025-10-24	0,91 %	2 500	2 500
Summa			5 000	5 000

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	15	18
Fastighetsskötsel	0	5
Förutbetalda avgifter/hyror	211	204
Löner	55	55
Sociala avgifter	17	17
Uppvärmning	80	46
Utgiftsräntor	12	20
Vatten	15	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	8
Summa	415	387

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 600	5 600
Summa	5 600	5 600

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1:a april höjs avgifterna med 2% för att följa den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Underskrifter

Årsta, 2022 - 05 - 01

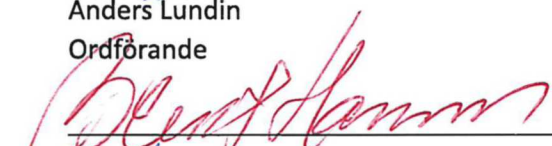
Ort och datum



Anders Lundin
Ordförande



Carolina Öberg
Sekreterare



Bernt Hansson
Ledamot

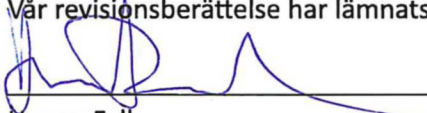


Henrik Viklund
Ledamot

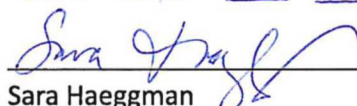


Marie Hiller
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 01 - 04 - 26



Hanna Falk
Revisor



Sara Haeggman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman den 23 maj 2022 i brf ROXEN 7

Som valda revisorer har vi granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Roxen 7 för räkenskapsåret 2021.

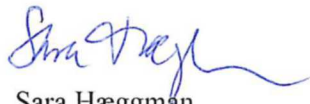
Vår bedömning är att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Kostnader och intäkter är styrkta med verifikationer och har bokförts på ett riktigt sätt. Inget i styrelsemötesprotokollen ger grund för anmärkningar.

Vi anser att vår revision ger rimlig grund för att tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den period som revisionen omfattar.

Årsta 2022-04-26



Hanna Falk
intern revisor



Sara Hæggman
intern revisor