



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Åsbacka med säte i Söderhamn org.nr. 716458-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1982. Fastigheten Långrör 2:54 Söderhamn förvärvades 1982-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

FÖRENINGEN ÄGER OCH FÖRVALTAR

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Långrör 2:54 Söderhamn	1992
Totalt 1 objekt	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2388
Totalt 26 objekt		2388

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 4 st 3 rok, 16 st 4 rok.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Roll
Lennart Knudsen	Ordförande
Marie Jonsson	Ledamot
Mona Hoffmann	Ledamot
Susanna Sköld	Ledamot
Sara Maritz	Ledamot
Mikael Holmström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanna Sköld, Marie Johansson och Mona Hoffman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Knudsen, Susanna Sköld.

Revisorer har varit: Mikael Zetterman vald av föreningen.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-21. På stämman deltog 10 medlemmar förutom styrelsen.

RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Energibesiktning gjorde 2020-03-03.

UNDERHÅLL, INVESTERING ELLER REPARATIONER

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts de senaste åren:

Under 2021 har vi bytt äldre panna, installerat ny belysning på bryggan.

Dragit ny el till lusthuset, ny belysning vid brofästet och ny belysning i lusthuset. Även flaggstång med julbelysning har tillkommit vid lusthuset.

Samtliga tak har rengjorts och behandlats.

Påbörjat amortering av lån på SHB,

Fiberinstallation har också gjorts.

UNDERHÅLLSÅTGÄRD ELLER INVESTERING

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Nya element planeras i sjöstugan och samlingslokalen med styrning.

Byte ytterdörrar i åtta lägenheter (Daloc).

Målning invändigt i lusthuset.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	326	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 381	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	41	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	175	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	657	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	673	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 607	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	350	0	0	0	0
Soliditet, %	32	0	0	0	0

Då det är första året vi redovisar nyckeltalen saknas det för tidigare år. Byggs på efter varje år som går.

Definitioner till nyckeltalen

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 043 004	0	0	2 043 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 113 272	0	71 978	1 185 250
S:a bundet eget kapital, kr	3 156 276	0	71 978	3 228 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 190 558	448 082	-71 978	2 566 662
Årets resultat, kr	448 082	-448 082	350 184	350 184
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 638 640	0	278 206	2 916 846
S:a eget kapital, kr	5 794 916	0	350 184	6 145 100

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 228 022 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 638 640
Årets resultat, kr	350 184
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	228 022
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 916 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 916 846

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 606 610	1 585 344
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 606 610	1 585 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-417 280	0
Underhåll enligt plan	Not 4	-228 022	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 333	-622 535
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 409	-23 520
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 225	-199 989
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-934 268	-846 044
RÖRELSERESULTAT		672 342	739 300
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 386	-291 218
Övriga finansiella poster	Not 8	-4 772	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-322 158	-291 218
ÅRETS RESULTAT		350 184	448 082

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 865 784	17 844 509
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		17 865 784	17 844 509
Summa anläggningstillgångar		17 865 784	17 844 509
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		839 168	104 345
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	96	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	53 482	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		892 746	104 438
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	461 609	1 227 135
<i>Summa kassa och bank</i>		461 609	1 227 135
Summa omsättningstillgångar		1 354 355	1 331 573
SUMMA TILLGÅNGAR		19 220 139	19 176 082

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 043 004	2 043 004
Fond för yttre underhåll	1 185 250	1 113 272
Summa bundet eget kapital	3 228 254	3 156 276
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 566 662	2 190 558
Årets resultat	350 184	448 082
Summa fritt eget kapital	2 916 846	2 638 640
Summa eget kapital	6 145 100	5 794 916
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 110 034	12 849 034
Summa långfristiga skulder	12 110 034	12 849 034
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	739 000	350 000
Leverantörsskulder	13 683	14 142
Aktuell skatteskuld	Not 14 51 270	51 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 0	104 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 161 052	12 375
Summa kortfristiga skulder	965 005	532 132
Summa skulder	13 075 039	13 381 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 220 139	19 176 082

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Avskrivning på byggnad sker med 1% på anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 569 288	1 555 767
Hysesintäkt övrigt	2 200	1 800
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 666	27 600
Övriga fakturerade kostnader	0	177
Övriga primära intäkter och ersättningar	33 456	0
	1 606 610	1 585 344
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 857	0
El	-27 209	0
Vatten	-80 582	0
Renhållning	-22 255	0
TV, bredband, iptelefoni	-34 280	0
Förvaltningskostnader	-80 798	0
Försäkringar	-19 775	0
Fastighetsskatt	-51 270	0
Övriga driftskostnader	-19 255	0
	-417 280	0
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll Byte Värmepump	-65 047	0
Underhåll Elinstallationer	-82 225	0
Underhåll tak	-80 750	0
	-228 022	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-563	0
Övriga förvaltningskostnader	-54 105	-622 535
Kostnader överlåtelse och panter	-1 666	0
	-56 333	-622 535
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	inga	inga
Arvode till styrelsen	-26 000	0
Övriga personalkostnader	0	-23 520
Sociala avgifter	-5 409	0
	-31 409	-23 520
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-201 225	-199 989
	-201 225	-199 989
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Kostnader företagspaket i Swedbank och Handelsbanken	-4 772	0
	-4 772	0

2021-12-31

2020-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 988 754	19 988 754
Årets investering byggnader; Fiberinstallation	222 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 412 000	2 412 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 623 254	22 400 754

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 556 245	-4 356 256
Årets avskrivningar byggnader	-201 225	-199 989
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 757 470	-4 556 245

Utgående redovisat värde

17 865 784 17 844 509

Redovisade värden byggnader

15 453 784 15 432 509

Redovisade värden mark

2 412 000 2 412 000

Fastighetsbeteckning: Långrör 2:54

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	8 154 000	2 837 000	10 991 000	10 991 000
		8 154 000	2 837 000	10 991 000	10 991 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 683 000	27 683 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 683 000	27 683 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	96	93
	96	93

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	39 550	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 932	0
	53 482	0

Not 12 BANK

Konto i Swedbank	461 609	1 227 135
	461 609	1 227 135

2021-12-31

2020-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,43%	2024-12-01	3 688 034	400 000
Stadshypotek	2,90%	2024-12-01	3 822 000	0
Swedbank	1,39%	2024-11-25	5 000 000	0
Swedbank	1,57%	2022-02-28	339 000	350 000
			12 849 034	750 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del.

12 110 034

Nästa års amortering av långfristig skuld

400 000

Lån som ska konverteras inom ett år

339 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

739 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,86%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

9 099 034

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

51 270

51 270

51 270**51 270**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

0

104 345

0**104 345**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

11 575

0

Upplupna räntekostnader

20 959

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

125 292

0

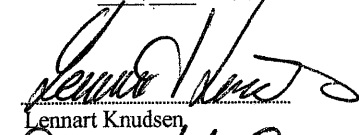
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 226

12 375

161 052**12 375**

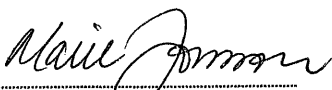
11/2 2022



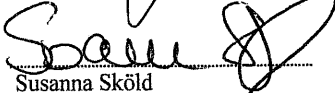
Lennart Knudsen



Sara Maritz



Marie Jonsson

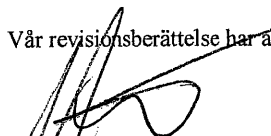


Susanna Sköld

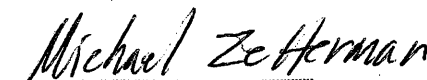


Mona Hoffmann

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-02-15



Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Åsbacka BRF

Det som har granskats av mig är: styrelsens årsredovisning, bokföring samt förvaltning i Åsbacka BRF för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Vilket innebär att jag har granskat årsredovisningen med tillhörande räkenskapshandlingar.

Då inga felaktigheter finns, tillstryker jag att årsstämman fastställer årsredovisningen samt förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Långrör den 15 Februari 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop and several intersecting lines.

Michael Zetterman

Föreningens revisor