

Signera Årsredovisningen

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 196-arsredovisningen.pdf

Storlek: 157924 byte

Hashvärde SHA256:

a0f877ff28d0351b570e9a9f45236104c7b6d5bf75a1ba42e31fa18dde660ef9

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 8:

JOHNNY CARLSSON

Signerat med BankID 2022-05-16 07:10 Ref: d1f5587c-6c9a-4219-aa69-438e0a3545a2

Inga Fedcuk 19770102-7281

Signerat med BankID 2022-05-16 07:11 Ref: 56c245d3-dbca-4e9a-a994-2756161abf8a

YASEMIN EREL

Signerat med BankID 2022-05-16 08:17 Ref: 70dd029a-4c87-4b33-95cf-274c2f425149

ERIK LÄNGQVIST

Signerat med BankID 2022-05-16 09:29 Ref: c9cdafe6-46dd-4be4-bf15-9874c86f0601

ELIN EINARSSON

Signerat med BankID 2022-05-16 11:11 Ref: 68cca64c-a868-4270-abd7-7ba25b08a386

LINNÉA PORATHE

Signerat med BankID 2022-05-16 15:24 Ref: b435b2a8-c60e-4873-9bfc-25d6fdc7d223

Arthur Svedberg

Signerat med BankID 2022-05-17 00:43 Ref: f7038d5b-5bc2-470c-978a-2da6d6303bce

Joakim Häll

Signerat med BankID 2022-05-17 09:16 Ref: 582f269a-156b-4451-9b29-0fa70df66328

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i februari 2017. Den nya styrelsen tog över från Bolite 2020-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 35 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Täckeråker 1:231	2017	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	26	2	0	0

Föreningen äger ingen parkering, detta gör Haninge Kommun. Vissa lägenheter har tillhörande förråd.

Föreningen är momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning - Ekströms Allservice Fastighetsskötsel AB
- Trappstädning - Alcimax Service
- Fjärrvärme - Vattenfall Aktiebolag
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Sophämtning av källsortering - Office Recycling Technology AB
- Hushållssopor - SRV Återvinning
- Elleverans - Vattenfall Aktiebolag
- Värme - Vattenfall Aktiebolag
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Återbetalning av fakturor har skett från Bolite, som felaktigt debiterats föreningen. Detta avser elavgiften

Nytt avtal med Office Recycling har tecknat som innebär ökad hämtning och samt större storlek på wellpappkärl pga problem i soprummet.

Nya Ellutag med inbyggd jordfelsbrytare vid cykelställ har monterats för att kunna sätta upp "säsongsanpassad" belysning etc.

Föreningens Värmepump VVS anläggning är reklamerad till kommunen och Moelven och är under utredning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har nio överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 och 52 vid dess slut.

Vid årets slut var två lägenheter upplåtna i andra hand.

Vid årets slut var en lägenhet upplåten i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johnny Carlsson	Ledamot	ordförande
Elin Einarsson	Ledamot	
Erik Längqvist	Ledamot	
Arthur Svedberg	Ledamot	
Linnea Porathe	Ledamot	
Inga Feduck	Ledamot	
Yasemine Erel	Ledamot	
Johan Frisk	Suppleant	
Kristoffer Eriksson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll Revisor, Borevision (vald av föreningen som extern revisor)

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 valdes Frida Gustafsson och Emelie Gustafsson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 355 057 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna vart höjda under 2021 och höjs även under 2022.

Lån

Föreningen har tre lån hos SBAB om 22 021 240 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 332	1 178	770
Resultat efter finansiella poster	-355	-1 029	-34 196
Soliditet (%)	68,7	68,8	69,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 030 000	0	43 440	-36 521 013	-1 028 926	49 523 501
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-1 028 926	1 028 926	0
Förändring under året	0	0	43 440	-43 440	-355 057	-355 057
Belopp vid årets utgång	87 030 000	0	86 880	-37 593 379	-355 057	49 168 444

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-37 593 380
årets förlust	-355 057
	-37 948 437

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	43 440
i ny räkning överföres	-37 991 877
	-37 948 437

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 331 510	1 178 457
Övriga rörelseintäkter	3	135 283	169 370
Summa rörelseintäkter		1 466 793	1 347 827
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-763 658	-989 495
Driftkostnader	5	-120 717	-395 221
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-63 786	-103 324
Personalkostnader	7	-31 278	-31 081
Avskrivningar	8	-566 313	-566 313
Summa rörelsekostnader		-1 545 752	-2 085 434
Rörelseresultat		-78 959	-737 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-151	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 947	-291 319
Summa finansiella poster		-276 098	-291 319
Resultat efter finansiella poster		-355 057	-1 028 926
Årets resultat		-355 057	-1 028 926

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	71 185 709	71 752 022
Summa materiella anläggningstillgångar		71 185 709	71 752 022
Summa anläggningstillgångar		71 185 709	71 752 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	160 683
Övriga fordringar		22 756	5 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 993	3 355
Summa kortfristiga fordringar		28 749	169 758
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		319 944	13 158
Summa kassa och bank		319 944	13 158
Summa omsättningstillgångar		348 693	182 916
SUMMA TILLGÅNGAR		71 534 402	71 934 938

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 030 000	87 030 000
Fond för yttre underhåll		86 880	43 440
Summa bundet eget kapital		87 116 880	87 073 440
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-37 593 380	-36 521 013
Årets resultat		-355 057	-1 028 926
Summa ansamlad förlust		-37 948 437	-37 549 939
Summa eget kapital		49 168 443	49 523 501
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 340 413	22 132 744
Summa långfristiga skulder		7 340 413	22 132 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 680 827	0
Leverantörsskulder		75 536	61 489
Skatteskulder		0	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 183	199 604
Summa kortfristiga skulder		15 025 546	278 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 534 402	71 934 938

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 268 082	1 152 660
Tillägg el	40 628	25 797
Tillägg el, ej moms	22 800	0
	1 331 510	1 178 457

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 611	7 032
Övriga ersättningar och intäkter	109 500	161 388
Ersättning uthyrning 2:a hand	13 172	950
	135 283	169 370

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-106 607	-147 983
Marktytor, trädgård	-3 349	-1 555
El	-147 039	-341 083
Värme	-209 932	-152 182
Vatten och avlopp	-112 480	-209 930
Sophämtning/renhållning	-44 964	-42 740
Källsortering	-139 286	-94 022
	-763 657	-989 495

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-23 376	-24 751
Hisservice	-9 120	-9 120
Beiktning hiss	0	-1 535
Övriga fastighetskostnader	-20 262	-305 518
Fastighetsförsäkring	-13 865	-10 066
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 591	0
F-skötsel	-43 752	-44 231
Snöröjning	-8 750	0
	-120 716	-395 221

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-10 000	-30 675
Konsultarvoden	0	-9 200
Fastighetsförvaltning	-48 400	-48 252
Representation, ej avdragsgill	0	-2 963
Bankkostnader	-5 386	-4 859
Redovisningstjänster	0	-7 375
	-63 786	-103 324

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-23 800	-23 650
Sociala avgifter	-7 478	-7 431
	-31 278	-31 081

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-566 313	-566 313
	-566 313	-566 313

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 695 878	72 695 878
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 695 878	72 695 878
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-943 856	-377 543
Årets avskrivningar enligt plan	-566 313	-566 313
Utgående avskrivning enligt plan	-1 510 169	-943 856
Planenligt restvärde vid årets slut	71 185 709	71 752 022
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 800 000	21 800 000
Mark	3 982 000	3 982 000
	25 782 000	25 782 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 782 000	25 782 000
Lokaler	0	0
	25 782 000	25 782 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	71 185 709	71 752 022
	71 185 709	71 752 022

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB 30089219	0,98	2022-06-27	7 340 414	7 377 582
SBAB 30089286	1,28	2022-05-10	7 340 413	7 377 581
SBAB 30089367	1,44	2024-05-10	7 340 413	7 377 581
			22 021 240	22 132 744

Kortfristig del av långfristig skuld 14 680 827

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 300 000	22 300 000
	22 300 000	22 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantibesiktning har gjorts 2021-04-22.

Årsavgifterna har höjts med 10%.

Underskrifter

Stockholm

Elin Einarsson

Johnny Carlsson

Erik Långqvist Frisk

Arthur Svedberg

Linnea Porathe

Inga Feduck

Yasemin Erel

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor, Borevision