

Årsredovisning 2021

BRF VINBÄRET

769611-4078



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINBÄRET

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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-10-15.

Föreningens gällande stadgar registrerades 2018-10-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastigheter, Vinbäret 13 och 14 i Södertälje kommun, förvärvades 2011-10-31.

Föreningens fastigheter består av 2 st radhuslängor på adress Strindbergsvägen 2A-2D och Strinbergsvägen 4A-4G. Fastigheterna byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Föreningens bildades redan 2004 och förfrågan till Telge Bostäder AB upprepades årligen om förvärv. I början av 2010 fick brf Vinbäret erbjudande om förvärv.

Föreningen äger tomterna som omfattar byggnader och trädgårdar. Marken vid entréer disponerades tidigare genom överenskommelse med Södertälje kommun. Fastighetsreglering är nu genomförd och även den marken är överlåtten till Brf Vinbäret.

Tomtens areal är totalt 3 286 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 079 kvm.

I föreningen finns 4 parkeringsplatser och 11 garage. Endast besökande till brf Vinbäret kan nyttja de 4 parkeringsplatserna. Garagen, som är uppvärmda, är inbyggda i fastigheterna i anslutning till vardera lägenhet.

Lägenhetsfördelning

6 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Samtliga av dessa 11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter

Styrelsens sammansättning

Mikael Lindholm	Ordförande
Maria Johansson	Ledamot
Mattias Ståhl	Ledamot
Nabil Alassaf	Suppleant
Stefan Ring	Suppleant - Fr.o.m. extrastämma 211114
Felicia Nilsson	Suppleant - Avgick under 2021

Valberedning

Barbro Yngve och Birgitta Fägerholt.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen,

Revisorer

Leif Lindberg Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2003	Ventilationskontroll
2005	Vertikala rör, vatten o avlopp
2009	Energideklaration
2012	Ventilationskontroll
2012	Förebyggande dränering av grunden runt huset
2013	Byggnad för fjärrvärmecentral uppförd
2015	Byte av tak
2017	OVK
2018	Stamspolning
2018	Byte av fönster och balkongdörrar
2021	Insynsskydd återvinningstation

Planerade underhåll

2022	Staketbyte
------	------------

Underhållsplan

Underhållsplan har utvecklats under våren 2014 omfattande 5 år av styrelsen och därefter fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Vinterunderhåll	Jörgen Westerlund AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året betalat av lån.

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet är något bättre jämfört med resultatet för 2020.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen och den har under 2021 ökat något.

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 även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningens ett negativt kassaflöde. Anledningen till det beror på de amorteringar föreningen gjort under året.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 19 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	632 243	663 625	716 228	704 166
Resultat efter fin. poster	36 793	18 629	103 210	-1 566 284
Soliditet, %	69	60	54	53
Yttre fond	195 684	154 716	113 748	85 311
Taxeringsvärde	18 714 000	13 656 000	13 656 000	13 656 000
Bostadsyta, kvm	1 079	1 079	1 079	1 079
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	576	633	621
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 308	6 486	6 497	6 518
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,41	1,23	1,61
Belåningsgrad, %	31,89	47,83	47,72	47,69

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	13 146 825	-	-	13 146 825
Upplåtelseavgifter	1 169 389	-	-	1 169 389
Fond, yttre underhåll	154 716	-	40 968	195 684
Balanserat resultat	-3 853 770	18 629	-40 968	-3 876 109
Årets resultat	18 629	-18 629	36 793	36 793
Eget kapital	10 635 789	0	36 793	10 672 582

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 876 109
Årets resultat	36 793
Totalt	<u>-3 839 316</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	56 142
Balanseras i ny räkning	-3 895 458
	<u><u>-3 839 316</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		632 243	663 624
Rörelseintäkter		-1	1
Summa rörelseintäkter		632 242	663 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-380 289	-342 113
Övriga externa kostnader	7	-58 967	-103 784
Personalkostnader	8	-42 710	-42 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 300	-57 303
Summa rörelsekostnader		-539 266	-545 912
RÖRELSERESULTAT		92 976	117 713
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 183	-99 084
Summa finansiella poster		-56 183	-99 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		36 793	18 629
ÅRETS RESULTAT		36 793	18 629

Balansräkning

Not	2021-12-31	2020-12-31
-----	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	14 575 266	14 632 566
Summa materiella anläggningstillgångar		14 575 266	14 632 566

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

14 575 266 14 632 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	5 331
Övriga fordringar		17 416	24 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 146	29 107
Summa kortfristiga fordringar		49 562	58 820

Kassa och bank

Kassa och bank		799 018	2 995 039
Summa kassa och bank		799 018	2 995 039

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

848 580 3 053 859

SUMMA TILLGÅNGAR

15 423 846 17 686 425

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31	-	2020-01-01 - 2020-12-31
Eget kapital och skulder				9	594 272
Eget kapital				13	18 629
Bundet eget kapital					
Medlemsinsatser		14 316 214	14 316 214	0	0
Fond för yttre underhåll		195 684	154 716	30	57 303
Summa bundet eget kapital		14 511 898	14 470 930	0	0
				0	0
Fritt eget kapital				93	75 932
Balanserat resultat		-3 876 109	-3 853 770		
Årets resultat		36 793	18 629		
Summa fritt eget kapital		-3 839 316	-3 835 141	58	481
				28	-64 366
SUMMA EGET KAPITAL		10 672 582	10 635 789	179	12 047
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	11	1 140 980	6 998 580	0	0
Summa långfristiga skulder		1 140 980	6 998 580	0	0
				0	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	11	3 507 600	0		
Leverantörsskulder		8 865	13 429	0	2 400 000
Skatteskulder		1 433	3 911	0	0
Övriga kortfristiga skulder		3 071	0	000	-11 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	89 315	34 716	000	2 388 720
Summa kortfristiga skulder		3 610 284	52 056	1 021	2 400 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 423 846	17 686 425	1 018	2 995 039

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 995 039	594 272
Resultat efter finansiella poster	36 793	18 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	57 300	57 303
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	94 093	75 932
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 258	481
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 628	-64 366
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	153 979	12 047
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 400 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 350 000	-11 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 350 000	2 388 720
Årets kassaflöde	-2 196 021	2 400 767
Likvida medel vid årets slut	799 018	2 995 039

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vinbäret 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-4 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	0	41 335
Årsavgifter, bostäder	631 770	621 824
Övriga intäkter	472	466
Summa	632 242	663 625

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Snöskottning	24 198	6 219
Trädgårdsarbete	3 692	1 749
Övrigt	1 750	0
Summa	29 640	7 968
 Not 4, Reparationer	 2021	 2020
Löpande reparationer	3 506	0
Summa	3 506	0
 Not 5, Taxebundna kostnader	 2021	 2020
Fastighetsel	5 977	4 903
Sophämtning	18 586	22 088
Uppvärmning	149 393	142 419
Vatten	56 357	54 261
Summa	230 313	223 671
 Not 6, Övriga driftskostnader	 2021	 2020
Fastighetsförsäkringar	23 066	21 689
Fastighetsskatt	93 764	88 784
Summa	116 830	110 473
 Not 7, Övriga externa kostnader	 2021	 2020
Bankkostnader	4 112	1 447
Ekonomisk förvaltning	41 420	40 355
Förbrukningsmaterial	10 410	5 990
Övriga förvaltningskostnader	3 025	55 992
Summa	58 967	103 784
 Not 8, Personalkostnader	 2021	 2020
Sociala avgifter	10 210	10 212
Styrelsearvoden	32 500	32 500
Summa	42 710	42 712

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 122 328	15 122 328
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>15 122 328</u>	<u>15 122 328</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-489 762	-432 459
Årets avskrivning	-57 300	-57 303
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-547 062</u>	<u>-489 762</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>14 575 266</u></u>	<u><u>14 632 566</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 450 412	6 450 412
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 615 000	8 148 000
Taxeringsvärde mark	8 099 000	5 508 000
Summa	18 714 000	13 656 000

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	21 573	18 752
Förvaltning	10 573	10 355
Summa	32 146	29 107

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	2022-04-20	0,84 %	1 043 325	1 043 325
Nordea	2022-05-11	1,55 %	2 464 275	2 464 275
Nordea	2023-05-29	0,59 %	1 140 980	1 840 980
Nordea	2023-09-18	1,68 %	0	1 650 000
Summa			4 648 580	6 998 580
<i>Varav kortfristig del</i>			3 507 600	

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 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	564	0
Förutbetalda avgifter/hyror	58 049	5 331
Uppvärmning	20 376	15 876
Utgiftsräntor	5 664	8 463
Vatten	4 662	5 046
Summa	89 315	34 716

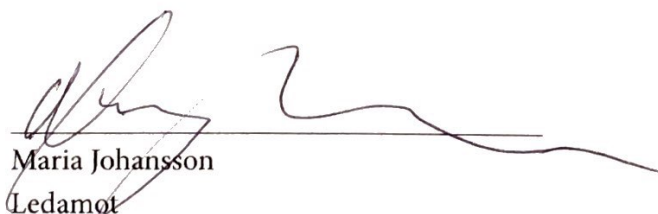
Not 13, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 150 000	7 150 000
Summa	7 150 000	7 150 000

Södertälje, 2022 - 04 - 20

Ort och datum



Mikael Lindholm
Ordförande



Maria Johansson
Ledamot



Mattias Ståhl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 19



Leif Lindberg
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinbäret Organisationsnummer 769611-4078

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vinbäret för år 2021-01-01—2021-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar **förlusten/vinsten** enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje tisdagen den 19 april 2022



Leif Lindberg