

Årsredovisning

för

Brf Träslöjden

769610-7643

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Träslöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och lokaler

Föreningen registrerades den 15 november 2007. Föreningen äger fastigheten Träslöjden 2 i Sofia församling i Stockholm med adresser Midskeppsgatan 10, 12 och 16 och förvaltar byggnaden på denna fastighet.

Byggnationen påbörjades i oktober 2008 och inflyttning skedde från december 2009 till mars 2010.

Föreningens 69 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Bostadsrättslägenheterna har en sammanlagd yta av 4 898 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök

I föreningen finns även två hyreslokaler med en sammanlagd yta av 557 kvm. Den större lokalen om 504 kvm hyrs av Norlandia Förskolor AB och den mindre lokalen om 53 kvm av Sjästadens Hund och Katt AB.

Total yta 6 156 kvm.

Försäkring

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har skötts av FT Drift AB.

Fastighetens tekniska status och underhåll

Bostadsrättsföreningen tog under 2020 fram en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov under de kommande 30 åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd, men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Enligt gällande underhållsplan planeras periodiskt underhåll för perioden 2021 - 2030 på ca 2 540 000 kronor. Genomgång av underhållsplanen i förhållande till faktiskt behov görs regelbundet, varför förändringar i förhållande till planen kan komma att göras.

Avsättning till yttre fond uppgår till 589 719 kr/år och är baserad på den framtagna underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört löpande underhåll till en kostnad av 449 749 kronor samt periodiskt underhåll enligt underhållsplanen för 359 418 kronor. Det periodiska underhållet har belastat fond för yttre underhåll.

Tomträttsavtal

Föreningen har ett tomträttsavtal med Stockholms stad som löper till och med 2069-11-30 med en fast tomträttsavgäld om 888 200 kronor till och med 2029-01-01.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus uppgår till 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften uppgick till 226 401 kronor under 2021. Ingen inkomstskatt utgår för föreningen.

Månadsavgiften

Månadsavgiften har under räkenskapsåret varit oförändrad.

I budgeten inför 2022 planerades och genomfördes en höjning av månadsavgiften om 1 procent. Det är första avgiftsförändringen sedan 2016, då avgiften sänktes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska föreningar ska i förvaltningsberättelsen lämna upplysningar om väsentliga händelser i verksamheten som har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut enligt 6 kap. 1§ andra stycket, Årsredovisningslagen (1995:1554).

Inga väsentliga händelser har skett under året 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Föreningen hade per den 31 december 2021 109 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 10 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Av föreningens lägenheter var 4 lägenheter uthyrda i andra hand per den 31 december 2021.

Föreningsstämma 2021

Föreningens ordinarie årsstämma hölls torsdag den 20 maj 2021 med 8 bostadsrätter representerade, samt 4 st som medverkade digitalt via länk. Mötet hölls i konferenslokal på Hotell Park Inn, midskeppsgatan 8.

En extra föreningsstämma hölls onsdagen 28 november 2021 för att fatta beslut om ändring i stadgarna gällande utdelning av information till medlemmarna. Den extra föreningsstämman hölls på gården i anslutning till fastigheten.

Styrelsen

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret 2021 bestått av:

Jonas van den Tempel	Midskeppsgatan 10	Ordförande	Vald på 1 år
Eva Tiséus	Midskeppsgatan 16	Ledamot	Vald på 1 år
Desirée Hallström	Midskeppsgatan 16	Ledamot	Vald på 1 år
Niklas Hall	Midskeppsgatan 12	Ledamot	Vald på 1 år
Marie Lundmark	Midskeppsgatan 10	Suppleant	Vald på 1 år
Anders Ingmo	Midskeppsgatan 16	Suppleant	Vald på 1 år

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året. Styrelsen har mellan ordinarie sammanträden haft möten i olika arbetsgrupper.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Jonas van den Tempel, Desirée Hallström och Niklas Hall - två i förening.

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Simon Håkansson Midskeppsgatan 10

Arvoden

Enligt beslut på föreningsstämman ska arvode till styrelsen utgå med tre prisbasbelopp. För år 2021 var prisbasbeloppet 47 600 kronor. Detta ger 142 800 kronor att fördelas inom styrelsen.

Till detta kommer lagstadgad arbetsgivaravgift.

Stadgar

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-18.

Föreningens godkände vid extrastämman den 28/11-21 att ändra en paragraf gällande **Meddelande till Medlemmarna**, ny skrivelse lyder:

37 §

Meddelanden delges digitalt, i aktuell kanal som medlemmarna informerats om och förväntas ansluta sig till, och i vissa fall genom anslag i föreningens fastighet.

Föreningens avtal, gemensamhetsanläggningar och hyreskontrakt

Avtal	Leverantör	Avtal t.o.m.
Bredband / Fast telefoni	Bredband2 AB	2026-06-09
Hämtning av produkter för återvinning	Veolia Recycling Solutions AB	2022-05-01
Kabel-TV Basutbud	Com Hem AB	2023-06-30
El	Eskilstuna Energi & Miljö	2023-07-31
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa	2022-12-31
Hissar serviceavtal	Kone AB	2022-12-31
Hissar besiktning	Kiva AB	2022-10-17
Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Castor	2022-12-31
Lokalvård	Evident Clean AB	2022-06-01
Fastighetsskötsel	FT Drift AB	2022-12-31
Takskottning	FT Drift AB	2022-04-15
Trädgårdsskötsel gemensam gård	Botrygg Förvaltning AB	2022-12-31

Fjärrvärme levereras gemensamt till fastigheterna Träslöjden 1 (hotell), Träslöjden 2 (bostadsrättsförening) och Träslöjden 3 (lägenhetshotell). Kostnaden fördelas efter nyckeltal. Bostadsrättsföreningen belastas med 28 procent av kostnaden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Sickla Kanal Sopsugsamfällighet som ansvarar för sopsuganläggningen.

Gemensamhetsanläggningar har bildats för fastigheterna Träslöjden 1 (hotell), Träslöjden 2 (bostadsrättsförening), Träslöjden 3 (lägenhetshotell) och Träslöjden 4 (garage) enligt följande:

Gemensamma tekniska installationer, servisanslutningar och teknikutrymmen. (Träslöjden 1, Träslöjden 2, Träslöjden 3 och Träslöjden 4)

Gemensam gård med tillhörande anordningar såsom gångytor, planteringar, träd, lekanordningar och sittgrupper (Träslöjden 1, Träslöjden 2 och Träslöjden 3)

Hyreslokaler

Föreningen har följande hyreslokaler:

Hyresgäst	Adress/Hyra	Avtalstid	Uppsägningstid	Förlängning
Norlandia Förskolor AB Hammarhajens Förskola	Midskeppsgatan 16 Hyra 2021: 1 271 200 kr 2 522 kr/kvm	2009-12-01 – 2022-11-30	9 mån	3 år
Sjöstadens Hund och Katt AB	Midskeppsgatan 12 Hyra 2021: 104 040 kr 1 963 kr/kvm	2021-09-01 – 2025-07-31	9 mån	3 år

I tillägg till grundhyrorna debiteras avgift för sophantering för bägge lokalerna. Förskolan debiteras även för bredband och telefoni.

Information

Information till medlemmarna har skett genom den digitala plattformen Loomer. Tio informationsutskick har utkommit under 2021. Informationsbladen översätts även till engelska.

Föreningen har en egen webbplats www.brfrtraslojden.se samt en digital plattform för kommunikation inom föreningen (Loomer).

Föreningens samlade informationsmaterial "Träslöjden från A-Ö" hålls löpande uppdaterad och finns även översatt till engelska.

Medlemsinformation

Ekonomiska föreningar ska i förvaltningsberättelsen lämna upplysningar om väsentliga förändringar i medlemsantalet och insatsbelopp som ska återbetalas.

Inga sådana väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 582	4 522	4 613	4 563	4 549
Resultat efter finansiella poster	-1 167	-852	-1 426	-750	-541
Soliditet (%)	82,0	82,0	82,0	82,0	81,0
Årsavgift bostäder per kvm BOA	582	579	583	583	603
Värmekostnad per kvm totalyta	70	79	79	80	78
Elkostnad per kvm totalyta	44	46	52	54	54
Vattenkostnad per kvm totalyta	27	23	23	25	22
Fastighetslån per kvm totalyta	6 173	6 335	6 335	6 335	6 823
Skuldränta (%)	0,7	1,0	0,9	0,8	0,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 623 000	4 178 529	-9 310 034	-852 399	181 639 096
Disposition av föregående års resultat:		589 719	-1 442 118	852 399	0
Årets resultat				-1 167 415	-1 167 415
Belopp vid årets utgång	187 623 000	4 768 248	-10 752 152	-1 167 415	180 471 681

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 752 152
årets förlust	-1 167 415
	-11 919 567

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	589 719
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-355 114
i ny räkning överföres	-12 154 172
	-11 919 567

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 581 608	4 522 496
Övriga rörelseintäkter		225 244	693 182
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 806 852	5 215 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 422 858	-3 097 373
Övriga externa kostnader		-211 957	-554 379
Personalkostnader	4	-185 959	-186 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 818 600	-1 818 600
Summa rörelsekostnader		-5 639 374	-5 657 168
Rörelseresultat		-832 522	-441 490
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 893	-410 909
Summa finansiella poster		-334 893	-410 909
Resultat efter finansiella poster		-1 167 415	-852 399
Resultat före skatt		-1 167 415	-852 399
Årets resultat		-1 167 415	-852 399

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	215 083 599	216 902 199
Summa materiella anläggningstillgångar		215 083 599	216 902 199

Summa anläggningstillgångar		215 083 599	216 902 199
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-6 238	7 361
Övriga fordringar		17 446	10 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		359 187	345 703
Summa kortfristiga fordringar		370 395	363 599

Kassa och bank

Kassa och bank	7	3 593 595	4 036 780
Summa kassa och bank		3 593 595	4 036 780
Summa omsättningstillgångar		3 963 990	4 400 379

SUMMA TILLGÅNGAR		219 047 589	221 302 578
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		187 623 000	187 623 000
Fond för yttre underhåll		4 768 248	4 178 529
Summa bundet eget kapital		192 391 248	191 801 529

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-10 752 152	-9 310 034
Årets resultat		-1 167 415	-852 399
Summa fritt eget kapital		-11 919 567	-10 162 433
Summa eget kapital		180 471 681	181 639 096

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	31 000 000	39 000 000
Summa långfristiga skulder		31 000 000	39 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	0
Leverantörsskulder		243 210	166 694
Skatteskulder		110 147	64 941
Övriga skulder	9	0	5 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 551	426 144
Summa kortfristiga skulder		7 575 908	663 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

219 047 589 221 302 578

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 167 415	-852 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 818 600	1 818 600
Betald skatt		39 054	40 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		690 239	1 006 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		13 599	5 862
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 242	12 307
Förändring av leverantörsskulder		76 516	-205 853
Förändring av kortfristiga skulder		-209 295	-104 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		556 817	714 147
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-443 183	714 147
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 036 780	3 322 632
Likvida medel vid årets slut		3 593 597	4 036 779

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.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tomträtt	200 år
Tillkommande utgifter	7-20 år

Styrelsen beslutade år 2017 om ändrad avskrivningsperiod för tomträtten från 100 år till 200 år. Ändringen har föregåtts av en analys av hur andra bostadsrättsföreningar hanterar avskrivning av tomträtt samt en dialog med Bokföringsnämnden och föreningen revisor. Styrelsen menar att en längre avskrivningsperiod ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat, exempelvis i jämförelse med föreningar som äger sin egen mark och därmed inte gör några avskrivningar på markvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 852 487	2 836 399
Hyror lokaler	1 366 566	1 349 226
Gemensamhetsel	198 992	190 642
Gemensamt bredband och telefoni	116 260	115 890
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, övriga intäkter	47 302	30 339
	4 581 607	4 522 496

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	449 749	242 847
Periodiskt underhåll	359 418	245 370
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	140 626	127 304
Uppvärmning	432 518	487 166
Rengöring ventilation, brandskydd	22 612	0
Vatten- och avloppsavgifter	164 918	138 785
Elavgifter	272 142	284 892
Renhållning	232 077	211 667
Snöröjning	7 279	10 704
Förbrukningsinventarier/materiel	9 774	8 775
Fastighetsförsäkringar	93 564	89 538
TV, bredband och telefoni	123 580	137 793
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	226 401	224 331
Tomträttsavgäld	888 200	888 200
	3 422 858	3 097 372

Not 4

	2021	2020
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode till styrelsen	141 500	139 500
Övriga arvoden	0	5 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	44 459	41 516
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	185 959	186 816

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 255 644	233 255 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 255 644	233 255 644
Ingående avskrivningar	-16 353 445	-14 534 845
Årets avskrivningar	-1 818 600	-1 818 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 172 045	-16 353 445
Utgående redovisat värde	215 083 599	216 902 199
Taxeringsvärden byggnader	109 600 000	109 600 000
Taxeringsvärden mark	86 973 000	86 973 000
	196 573 000	196 573 000
Varav taxeringsvärde bostäder	184 000 000	184 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	12 573 000	12 573 000
	196 573 000	196 573 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	114 800 000	114 800 000
	114 800 000	114 800 000

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea företagskonto	3 593 595	4 036 780
	3 593 595	4 036 780

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,64	2026-01-30	13 000 000
Nordea	1,05	2024-11-20	8 000 000
Stadshypotek	0,40	2022-12-01	7 000 000
Nordea	0,82	2023-04-19	10 000 000
			38 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 000 000

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	0	5 703
	0	5 703

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas van den Tempel
Ordförande

Eva Tiséus
Ledamot

Desirée Hallström
Ledamot

Niklas Hall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende