



Årsredovisning

2021-07-01 - 2022-06-30



Brf Violinen i Södertälje

Org nr 769632-1491

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Violinen i Södertälje, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 april 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Violinen 1, Violinen 2, Violinen 5 och Violinen 6 i Södertälje kommun. Föreningen består av 4 parhus med 8 bostadslägenheter. Den totala boarean är 1 056 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheterna är taxerade som småhus och är enligt nu gällande skatteregler helt befriade från fastighetsavgift i 15 år från värdeåret 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 24 april 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Byggnaderna är nybyggda och något underhållsbehov bör därför inte föreligga inom de närmsta åren. För framtida behov görs ändå en årlig avsättning till yttre fonden enligt föreningens stadgar med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 februari 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Halmat Amir Shand Melko Fadi Adam Nil Kourie	Ordförande
Suppleant	Pascal Gevriye	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra (fyra) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

Revisorer

Alex Sliwo
Convencia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påverkats av höjda räntor varför beslut har tagits om att höja avgiften med 400kr/mån för varje lägenhet. Vi ansökte även om amorteringsfrihet hos vår bank Danske bank i sex månader. Banken beviljade amorteringsfriheten. I övrigt är fungerar det mesta som planerat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 (14) medlemmar. Under året har inga (inga) medlemmar tillträtt samt inga (inga) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har inga (inga) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	516	622	1 050	0	0
Resultat efter finansiella poster	-104	4	1 373	-1 195	-50
Soliditet (%)	65,26	65,11	64,09	8,91	-0,27
Resultat exkl avskrivningar	184	282	1 521	-1 195	-50
Skuldränta (%)	1,50	1,50	1,60	6,70	0,00
Fastighetslån/kvm	13	13	13	12	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i förhållande till totala fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 360 000	24 000	71 987	3 512	26 459 499
Disposition av föregående års resultat:		24 000	-20 488	-3 512	0
Årets resultat				-103 877	-103 877
Belopp vid årets utgång	26 360 000	48 000	51 499	-103 877	26 355 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	51 499
årets förlust	-103 877
	-52 378

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	24 000
i ny räkning överföres	-76 378
	-52 378

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	516 180	621 600
Summa nettoomsättning		516 180	621 600
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-63 449	-60 093
Administrationskostnader	4	-58 526	-58 693
Arvoden med tillhörande kostnader		0	-7 633
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-121 975	-126 419
Avskrivning		-287 641	-278 328
Summa avskrivningar		-287 641	-278 328
Resultat före finansiella poster		106 564	216 853
Räntekostnader		-210 441	-213 341
Summa kapitalnetto		-210 441	-213 341
Resultat efter finansiella poster		-103 877	3 512
Årets resultat		-103 877	3 512

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 269 497	40 508 388
Summa materiella anläggningstillgångar		40 269 497	40 508 388
Summa anläggningstillgångar		40 269 497	40 508 388
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		386	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 224	11 033
Avräkningskonto förvaltare		65 130	120 709
Summa kortfristiga fordringar		76 740	132 485
<i>Kassa och bank</i>		42 275	0
Summa omsättningstillgångar		119 015	132 485
SUMMA TILLGÅNGAR		40 388 512	40 640 873

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 360 000	26 360 000
Fond för yttre underhåll		48 000	24 000
Summa bundet eget kapital		26 408 000	26 384 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		51 499	71 987
Årets resultat		-103 877	3 512
Summa fritt eget kapital		-52 378	75 499
Summa eget kapital		26 355 622	26 459 499
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 886 460	13 923 040
Summa långfristiga skulder		13 886 460	13 923 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	73 160	146 320
Leverantörsskulder		6 250	18 750
Övriga skulder		447	358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	66 573	92 906
Summa kortfristiga skulder		146 430	258 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 388 512	40 640 873

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-07-01
-2022-06-30

2020-07-01
-2021-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-103 876	3 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	287 641	278 328
Förändring skatteskuld/fordran	0	-51 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	183 765	230 570

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	166	57 694
Förändring av kortfristiga skulder	-38 744	-446 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 187	-158 301

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-48 750	-225 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 750	-225 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-109 740	-146 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 740	-146 320

Årets kassaflöde	-13 303	-529 621
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	120 708	650 329
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	107 405	120 708

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Inom lägenheter (kök, badrum mm)	200 år
Övrigt stomme	200 år
Fastighetsförbättringar	20-30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter från medlemmar	516 000	105 600
Kompensation från entreprenör för avgiftsfrihet	0	516 000
Övrigt	180	0
	516 180	621 600

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Vatten och avlopp	36 717	32 985
Avfallshantering	22 206	20 864
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 526	6 244
	63 449	60 093

Not 4 Administrationskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Försäkringskostnader	11 747	11 476
Revision	18 000	16 250
Ekonomisk förvaltning	25 524	29 883
Övriga poster	3 255	1 084
	58 526	58 693

Not 5 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	40 935 000	40 710 000
Inköp (utebelysning, el-uttag)	48 750	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 983 750	40 935 000
Ingående avskrivningar	-426 612	-148 284
Årets avskrivningar	-287 641	-278 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-714 253	-426 612
Utgående redovisat värde	40 269 497	40 508 388
Taxeringsvärden byggnader	15 792 000	15 792 000
Taxeringsvärden mark	7 309 000	7 309 000
	23 101 000	23 101 000
Bokfört värde byggnader	27 329 908	27 568 799
Bokfört värde mark	12 939 589	12 939 589
	40 269 497	40 508 388

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkring	4 974	4 783
Förvaltning	6 250	6 250
	11 224	11 033

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Danske Bank	2,32	rörlig ränta	13 959 620	14 069 360
Avgår kortfristig del			-73 160	-146 320
			13 886 460	13 923 040

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	628	586
Upplupna styrelsearvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 092	3 092
Revision (föregående års belopp innehåller två år)	17 000	31 250
Avfallskostnader	5 642	5 433
Vatten och avlopp	3 335	2 720
Förutbetalda hyror och avgifter	26 875	39 825
	66 572	92 906

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Södertälje

Halmat Amir

Shand Melko

Fadi Adam

Nil Kourie

Min revisionsberättelse har lämnats

Alex Sliwo
Revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÄR Brf Violinen i Södertälje 220630- Slutgiltig.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Alex Sliwo

ÄRENDEREFERENS

1483467

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>