

Årsredovisning för  
**Brf Solviken i Norrtälje**  
769630-3200

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solviken i Norrtälje, 769630-3200, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Emmaus 61.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	44	3360
Hysesrätter	0	
Lokaler	0	
Parkeringar och carportplatser	52	

Föreningens fastigheter är byggda 2016, värdeår 2016.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **I styrelsen har ingått**

Bertil Karlhager, ordförande  
Sonia Nyström, kassör  
Susanne Berggren, sekreterare  
Jan Eklöf, ledamot  
Diella Camaj-Ericson, ledamot  
Bengt Pettersson, suppleant  
Håkan Eriksson, suppleant (från 210425)

##### **Revisorer har varit**

Alexandra Lindqvist, aukt. Revisor  
Karin Hammarberg, revisorssuppleant

##### **Valberedning har varit**

Frank Wilhelmsson och Mikael Ericson

##### **Övrigt**

En lägenhet har bytt ägare under 2021  
F 1304 2021-01-08

Röstberättigade antal medlemmar är 44.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden. Samtliga sammanträden har genomförts digitalt. En extra föreningsstämma har genomförts 31 oktober.

#### Viktiga händelser/beslut under perioden:

- " På grund av den pågående pandemin genomfördes 2021 års stämma digitalt med möjlighet för samtliga medlemmar att avge sin röst.
- " Den vattenskada som föreningen råkade ut för i augusti 2020 har under året slutreglerats. Eftersom Credentia inte har ansett sig ha något ansvar och därför inte heller ersatt någon del av föreningens kostnader har den resterande kostnaden på ca 73 tkr avskrivits i årets bokslut.
- " Föreningen har vid extra stämma 31 oktober beslutat installera 12 st laddstationer för att möjliggöra för medlemmar att ladda elbil vid sin parkeringsplats. Statsbidrag täckte halva kostnaden.
- " Föreningen har under 2021 bytt till LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen.

#### Genomfört underhåll

- " Service av avloppspump har genomförts vid två tillfällen under året.

#### Ekonomi

Likviditeten var vid årets slut ca 1,9 Mkr och det egna kapitalet ca 94,9 Mkr. Omsättningen har varit ca 2,6 Mkr.

Nedan förtecknas föreningens lån, alla i Handelsbanken per 2021-12-31:

Lån	Kapitalskuld	Amort./år	Ändras	Ränta
045276	4 117 245	41 800	90 dagar	0,99
045277	9 850 000	100 000	30/4 2028	1,45
852942	14 145 751	22 796	30/4 2022	1,39
852943	12 160 152	19 596	30/4 2025	2,12

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 574 665	2 574 825	2 582 668	2 586 732
Resultat efter finansiella poster	-37 567	213 953	192 624	246 063
Soliditet, %	70	70	69	69

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	94 090 000	508 000	339 413
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		210 000	-210 000
Årets resultat			-37 567
<b>Vid årets slut</b>	<b>94 090 000</b>	<b>718 000</b>	<b>91 846</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 91 846 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	129 413
årets resultat	-37 567
Totalt	<hr/> 91 846
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	214 000
Balanseras i ny räkning	-122 154
Summa	<hr/> 91 846

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 574 665	2 574 825
Övriga rörelseintäkter	3	7 936	313 516
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>2 582 601</u>	<u>2 888 341</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 002 071	-1 090 799
Övriga externa kostnader	5	-118 865	-131 071
Personalkostnader	6	-80 000	-48 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-779 402	-773 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 980 338</u>	<u>-2 044 066</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>602 263</u>	<u>844 275</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-639 830	-630 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-639 830</u>	<u>-630 322</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-37 567</u>	<u>213 953</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-37 567</u>	<u>213 953</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-37 567</u>	<u>213 953</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	133 213 168	133 986 376
Inventarier, verktyg och installationer	10	346 102	-
Summa materiella anläggningstillgångar		133 559 270	133 986 376
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		133 559 270	133 986 376
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		57 101	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 185	114 984
Summa kortfristiga fordringar		93 286	114 984
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 961 144	1 676 088
Summa kassa och bank		1 961 144	1 676 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 054 430	1 791 072
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		135 613 700	135 777 448

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 090 000	94 090 000
Fond för yttre underhåll		718 000	508 000
Summa bundet eget kapital		94 808 000	94 598 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		129 413	125 461
Årets resultat		-37 567	213 953
Summa fritt eget kapital		91 846	339 414
<b>Summa eget kapital</b>		94 899 846	94 937 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 890 556	36 155 903
Summa långfristiga skulder		21 890 556	36 155 903
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 382 592	4 301 437
Leverantörsskulder		115 353	96 207
Övriga skulder		21 000	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 353	265 487
Summa kortfristiga skulder		18 823 298	4 684 131
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		135 613 700	135 777 448

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	10

#### Definition av nyckeltal

##### 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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 352 024	2 352 024
Hysesintäkter garage och p-platser	176 845	175 692
Debitering vatten	57 245	58 886
Avgår: moms på vattendebitering	-11 449	-11 777
<b>Totalt</b>	<b>2 574 665</b>	<b>2 574 825</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Ersättning vattenskada	-	229 777
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	5 457	4 684
Debiterade kostnader Credentia	-	79 055
Övrigt	2 479	-
<b>Totalt</b>	<b>7 936</b>	<b>313 516</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El	152 922	140 202
Värme	96 095	88 426
Vatten	280 119	262 590
Avgår: moms på vattendebitering	-11 449	-11 777
Städning och renhålling	71 044	56 281
Internet	15 800	13 952
Snöröjning	56 154	25 065
Reparationer och underhåll	94 057	41 404
Hissar	2 976	2 873
Vattenskada	93 159	294 554
Energideklaration	-	11 244
Fastighetsförsäkring	49 765	44 463
Fastighetsskötsel	101 429	121 522
<b>Totalt</b>	<b>1 002 071</b>	<b>1 090 799</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier	2 422	4 593
Förbrukningsmaterial	9 929	13 470
Revisionsarvode	11 125	6 920
Kameral förvaltning	52 033	53 333
Hyra inventarier	-	7 875
Övriga externa tjänster	20 286	19 994
Övriga externa kostnader	23 070	24 886
<b>Totalt</b>	<b>118 865</b>	<b>131 071</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

##### *Personal*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	64 000	44 450
Sociala kostnader	16 000	4 538
<b>Totalt</b>	<b>80 000</b>	<b>48 988</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	773 208	773 208
Inventarier, verktyg och installationer	6 194	
<b>Totalt</b>	<b>779 402</b>	<b>773 208</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader lån	639 830	630 322
<b>Totalt</b>	<b>639 830</b>	<b>630 322</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136 785 000	136 785 000
	136 785 000	136 785 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 798 624	-2 025 416
-Årets avskrivning enligt plan	-773 208	-773 208
	-3 571 832	-2 798 624
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 213 168</b>	<b>133 986 376</b>
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
Summa	67 800 000	67 800 000

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	352 296	-
Vid årets slut	352 296	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 194	-
Vid årets slut	-6 194	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>346 102</b>	<b>-</b>

## Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	18 382 592
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	12 540 556
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	9 350 000
	<b>40 273 148</b>

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	42 745 000	42 745 000
<b>Totalt</b>	<b>42 745 000</b>	<b>42 745 000</b>

## **Underskrifter**

Norrtälje 2022-

Bertil Karlhager  
Styrelseordförande

Sonia Nyström

Susanne Berggren

Jan Eklöf

Diella Camaj-Ericson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor