

Årsredovisning för

# **Brf Trivselhem**

716408-9406

Räkenskapsåret

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

**BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN TRIVSELHEM 102**  
Org nr 716408-9406

## **ÅRSREDOVISNING 2021**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 får härmed avge redovisning för föreningens trettiosjätte verksamhetsår.

### **Styrelseledamöter och revisorer**

Ylva Alkman  
Marc Brattström  
Tobias Gustafsson  
David Henriksson  
Mats Liss, ordförande  
Sebastian Ollermark

### **Revisorer**

Jan Eklöf  
Svante Ödman

### **Medlemmar**

Antalet medlemmar utgör per 2021-12-31: 46 st. År 2020 var det 46 st.

### **Överlåtelser**

Lägenhet 12 Charlotte Koutras och David Henriksson  
Lägenhet 17 Nina Lannsjö och Niklas Jörgensen  
Lägenhet 21 Ivan Pavic och Victor Pavic  
Lägenhet 33 Daniel Bertlin  
Lägenhet 35 Antonella Rinaldi  
Lägenhet 38 Rebecca Isabella Hedberg och Ola Eimre  
Lägenhet 45 Sissela Sjögren och Anna Sjögren

### **Fastigheten**

Föreningen upplåter 31 lägenheter som bostadsrätter, en lokal som upplåtes som hyresrätt och ett garage med 16 platser.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

### Styrelsens verksamhet

Under året 2021 hölls förutom årsstämman den 14 juni 10 protokollförda styrelsemöten. Protokoll finns på föreningens hemsida [www.trivselhem.se](http://www.trivselhem.se).

### Redovisning större projekt och reparationer

Under året har taket på gårdshuset lagts om och utbyte av två fläktar i föreningens ventilationssystem. Föreningen hade också en mindre vattenskada i gårdshuset, vilken åtgärdats.

Föreningen underhållsplan har uppdaterats även för 2021 tillsammans med Nabo (fd Valvet) och föreningen följer de rekommendationer som gäller. För de närmaste åren planeras upprustning av tvättstugan och garaget.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm. Vid behov har föreningen nyttjat Nabos underleverantörer. Föreningen har ej egen anställd personal, men  $\frac{3}{4}$  av ett prisbasbelopp (oförändrat) disponeras av styrelsen, detta har dock inte utnyttjats för 2021.

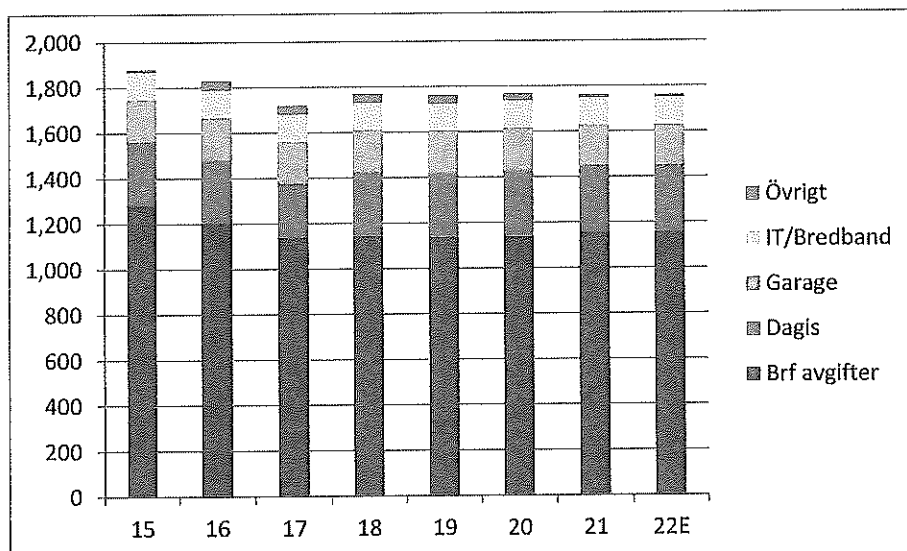
### Ekonomi

(SEK)	2022 budget	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	1 760 000	1762 063	1768 354	1 730 504	1 777 744	1 719 471
Resultat exkl underhåll och rep.	475 000	473 859	518 901	473 550	616 503	612 217
Rörelseresultat		-834 679	335 619	190 898	489 694	227 425
Räntenetto	-75 000	-46 911	-65 552	-78 299	-84 691	-88 815
Årets resultat	400 000	-881 590	270 067	112 600	405 003	138 610
Bankskulder		6 586 150	6 341 875	6 614 775	6 893 400	7 089 666
Nettoskuld		5 935 386	5 191 977	5 520 591	5 625 136	6 182 622
Nettoskuld/m2		2 421	2 117	2 252	2 295	2 522

Föreningen visade ett underskott på 881 589 SEK 2021, vilket var en nedgång från 270 067 SEK 2020. Nedgången beror huvudsakligen på omläggningen av taket till gårdshuset till en kostnad av drygt 1 miljon kronor.

Föreningens budget indikerar ett resultatmässigt överskott på 400 000 SEK för 2022 och ett kassaflöde före amortering på knappt 600 000 SEK. Detta är före reparations- och underhållskostnader.

#### Intäkter brf Trivselhem 2015-22E



#### Avgifterna och hyror

Föreningens ekonomi är god. Inga avgiftsförändringar har gjorts under de senaste åren. Samtidigt ökar de löpande driftkostnaderna (uppvärmning, el etc.), vilket ökar behovet av avgiftshöjningar.

Föreningens kassaflöde ger dock ett tydligt överskott även efter amorteringar. Kassaflödet bedöms vara tillräckligt för att möta löpande renoveringsbehov.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 762	1 768	1730	1778
Resultat efter fin. poster (tkr)	-882	270	650	450
Soliditet (%)	49	48	48	47

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 486 666	3 975 027	1 348 036	-5 793 690	270 067	7 286 106
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			311 679	-311 679		
Balanseras i ny räkning				270 067	-270 067	
Årets resultat					-881 589	-881 590
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 486 666</b>	<b>3 975 027</b>	<b>1 659 715</b>	<b>-5 835 302</b>	<b>-881 589</b>	<b>6 404 516</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### *Förslag till resultatdisposition*

Balanserat resultat	-5 835 302
Årets resultat	<u>-881 590</u>
Totalt	<b>-6 716 892</b>

Avsättning till yttre fond	311 679
Uttag ur yttre fond	-1 089 264
Balanseras i ny räkning	<u>-5 939 307</u>
Summa	<b>-6 716 892</b>

Föreningens 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	1 761 583	1 768 254
Övriga rörelseintäkter		480	100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 762 063</u>	<u>1 768 354</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 343 221	-1 198 170
Övriga externa kostnader	4	-58 605	-39 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 916	-194 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 596 742</u>	<u>-1 432 735</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-834 679</u>	<u>335 619</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 040	6 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 070	-72 376
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-46 911</u>	<u>-65 552</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-881 590</u>	<u>270 067</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-881 590</u>	<u>270 067</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-881 589</u>	<u>270 067</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	5	12 513 555	12 679 035
Inventarier, maskiner och installationer	6	194 332	223 768
Summa materiella anläggningstillgångar		12 707 887	12 902 803
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 707 887	12 902 803
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		171	27
Övriga fordringar		153 644	82 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 642	77 763
Summa kortfristiga fordringar		223 457	160 052
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		650 764	1 149 898
Summa kassa och bank		650 764	1 149 898
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		874 221	1 309 950
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 582 108	14 212 753



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 461 693	11 461 693
Fond för yttre underhåll		1 659 715	1 348 036
Övriga fonder		197 370	197 370
Summa bundet eget kapital		<u>13 318 778</u>	<u>13 007 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 835 302	-5 793 690
Årets resultat		-881 589	270 067
Summa fritt eget kapital		<u>-6 716 891</u>	<u>-5 523 623</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 601 887</u>	<u>7 483 476</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>6 336 150</u>	<u>5 090 000</u>
Summa långfristiga skulder		6 336 150	5 090 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	250 000	1 251 875
Leverantörsskulder		67 634	53 886
Skatteskulder		97 258	164 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>229 179</u>	<u>168 670</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>644 071</u>	<u>1 639 277</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>13 582 108</u>	<u>14 212 753</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	11 363 225	1%
Grundförstärkning	3 287 613	1%
Värmeanläggning	379 375	5%
	<hr/> 15 030 213	
Byggnadsinventarier	40 302	10%
Maskiner	122 564	10%
Inventarier	11 226	Helt avskrivna
Passersystem	215 121	10%
	<hr/> 389 213	

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 156 311	1 138 310
Hyrer	471 768	478 370
IT/Bredband	120 900	120 900
Renhållning, sophämtning, momsfri	2 968	2 968
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 236	6 853
Övriga hyresintäkter	4 400	20 853
<b>Summa</b>	<b>1 761 583</b>	<b>1 768 254</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	33 998	35 595
Städning	59 535	61 766
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 733	17 763
Trädgårdsskötsel	6 665	4 605
Snöröjning	8 360	
Sotning		9 251
Reparationer	55 545	121 871
Vattenskada	43 079	
El	58 733	56 358
Uppvärmning	408 990	360 333
Vatten	62 986	58 844
Sophämtning	40 617	42 874
Försäkringspremie	61 023	58 632
Självrisk	67 725	
Fastighetsavgift bostäder	45 229	44 299
Fastighetskatt lokaler	38 930	38 930
Övriga fastighetskostnader	20 227	26 383
Kabel-tv/Bredband/IT	132 217	117 086
Förvaltningsarvode ekonomi	65 568	61 673
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	900	
Panter och överlåtelser	5 951	7 391
Juridiska åtgärder	7 725	3 797
Övriga externa tjänster	9 221	9 308
	1 253 957	1 136 759
<b>Underhåll</b>		
Ventilation	39 014	61 411
Tak	1 050 250	
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 343 221</b>	<b>1 198 170</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	5 680	5 539
Konsultarvode	52 925	25 360
Besiktning- och utredningskostnader		8 750
<b>Summa</b>	<b>58 605</b>	<b>39 649</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 650 838	14 650 838
-Ombyggnad	379 375	379 375
-Mark	3 054 810	3 054 810
	<u>18 085 023</u>	<u>18 085 023</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 405 988	-5 240 508
-Årets avskrivning enligt plan	-165 480	-165 480
	<u>-5 571 468</u>	<u>-5 405 988</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 513 555</b>	<b>12 679 035</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	34 452 000	34 452 000
Mark	69 441 000	69 441 000
	<u>103 893 000</u>	<u>103 893 000</u>
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	3 893 000	3 893 000
	<u>103 893 000</u>	<u>103 893 000</u>

## Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 213	389 213
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>389 213</u>	<u>389 213</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 445	-261 782
-Avyttringar och utrangeringar	-	125 773
-Årets avskrivning enligt plan	-29 436	-29 436
	<u>-194 881</u>	<u>-165 445</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>194 332</b>	<b>223 768</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SEB	320 553	121 820
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	330 211	1 028 078
<b>Summa</b>	<b>650 764</b>	<b>1 149 898</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB Bolån	2022-12-28	0,57%	1 590 000		1 840 000
SEB Bolån	2023-06-28	0,65%	1 496 150		1 001 875
SEB Bolån	2023-03-28	1,00%	3 500 000		3 500 000
			<b>6 586 150</b>		<b>6 341 875</b>

Varav långfristig del 4 996 150  
Varav kortfristig del 1 590 000

Kommande års planerade amortering 250 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2022 - 05 - 03



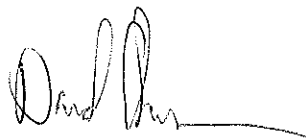
Mats Liss  
Ordförande



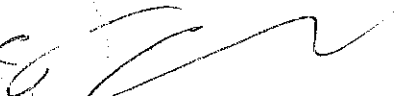
Tobias Gustafsson



Ylva Alkman



David Henriksson



Sebastian Ollermark

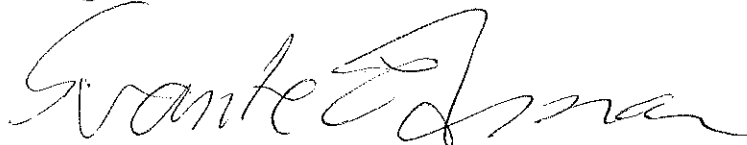


Marc Brattström

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 08



Jan Eklöf  
Av föreningen vald revisor



Svante Ödman  
Av föreningen vald revisor

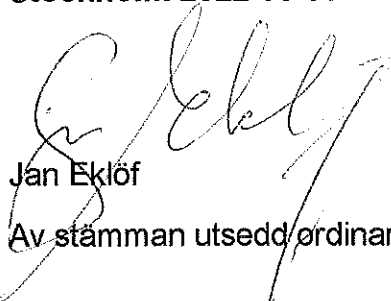
## Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 under verksamhetsåret januari – december 2021

Undertecknade har såsom utsedda revisorer för Brf Trivselhem 102 granskat löpande bokföring, årsredovisning samt tillgängliga protokoll och övrig dokumentation som lämnar upplysningar om verksamheten under året.

Vi har vid genomgången funnit att redovisningen skett i enlighet med gängse regler och principer. Vidare finner vi att bokföringen är i god ordning och väl dokumenterad. Därför rekommenderar vi årsstämman att tillstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt fastställa förslaget till resultat- och balansräkning.

**Stockholm 2022-05-08**



Jan Eklöf

Av stämman utsedd ordinarie revisor



Svante Ödman

Av stämman utsedd revisor