

Årsredovisning för

Brf Fiolen i Åkersberga

769633-8776

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fiolen i Åkersberga, 769633-8776, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga registrerades 2017-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-25 och finns att se här: <https://fiolen.smartbrf.se/allmant/stadgar-och-ordningsregler>

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Österåker kommun.

Fastigheten

Köpeavtal för fastigheter, Berga 6:642 och Berga 6:637, tecknades 2017-10-25.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2017-10-25. Peab Bostad AB åtog sig att för BRF Fiolen i Åkersbergas räkning uppföra 2 flerbostadshus med totalt 75 st bostadslägenheter, med total BOA om ca 4 224 kvm, på fastigheterna Berga 6:642 och Berga 6:637. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB, som förlängs årsvis.

Fastigheten blev klar Q1 2020 och medlemmar av BRF Fiolen började flytta in 2020-02-17.

Slutförsäljning av kvarstående lägenheter pågick fram till Q2 2021 då sista lägenheten såldes och alla lägenheter ägs nu av BRF Fiolen medlemmar. Ett fåtal har hyrts ut i andra hand av olika skäl.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2021-01-01 - 2021-02-17
Sam Lindstedt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-02-17
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-02-17
Christer Bourner	Suppleant	2021-01-01 - 2021-02-17
Lars Fredriksson	Suppleant	2021-01-01 - 2021-02-17
Mikael Björklund	Ordförande	2021-02-17 - 2021-12-31
Sara Winter	Ledamot	2021-02-17 - 2021-12-31
Isabelle Jutterström	Ledamot	2021-02-17 - 2021-10-28
Mikael Eriksson	Ledamot	2021-10-28 - 2021-12-31
Rasmus Sundberg	Ledamot	2021-10-28 - 2021-12-31
Josefin Tahbaz	Suppleant	2021-02-17 - 2021-12-31
Jan Erik Lindgren	Suppleant	2021-02-17 - 2021-10-28
Mats Rosengren	Suppleant	2021-10-28 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 8st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-13 via poströstning. Extra stämma för val av nya styrelsemedlemmar hölls 2021-10-28 via poströstning.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag. Årsredovisning finns att se här

<https://fiolen.smartbrf.se/allmant/arsredovisning>

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB. Förvaltning av byggnad och mark har skötts av Svefab AB. Eon förser el och värme. Roslagsvatten förser vatten, avlopp, och sophämtning. Telia förser internet och TV. För felanmälan se <https://fiolen.smartbrf.se/kontakt-and-felanmaelan>

Samfällighet

BRF Fiolen är medlem i Dansbanevägens Samfällighetsförening. Org.nr.717915-3263

Brf Fiolen har tilldelats 4 nya boendeparkeringsplatser av Samfälligheten/Peab fr om 7 december 2021 samt att Samfälligheten har fått utökade besöksparkeringar till totalt 16 platser. Aimo Park sköter gästparkering.

En facebookgrupp har skapats för boendemedlemmar i samfälligheten att komma i kontakt med varandra. www.facebook.com/groups/dansbanevagen/

Aktiviteter

Förutom det som måste skötas löpande så har styrelsen under 2021 hanterat:

- Problem men värmen i lägenheterna
- Utökat städning på alla våningsplan- varje vecka vintertid och varannan vecka sommartid.
- Utredningar angående parkeringen
- Uppdatering av hemsidan
- Utredning av nycklar och andrahandsuthyrning

<https://fiolen.smartbrf.se/>
styrelsenbrffiolen@gmail.com

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 75

Överlåtelse under året: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft inflyttning under året.

Föreningen har haft en extrastämma 2021-10-28 där en styrelsemedlemmar har om- eller nyvalts.

Flerårsöversikt

	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 595 138	2 597 104
Resultat efter finansiella poster	-288 852	-149 644
Soliditet, %	74	74
Lån per kvm bostadsyta	14 459	14 532
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 840 000				-149 644
Omföring föregående års resultat				-149 644	149 644
Yttre underhållsfond			95 040	-95 040	
Årets resultat					-288 852
Vid årets slut	147 840 000		95 040	-244 684	-288 852

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel

Balanserat resultat	-244 684
Årets resultat	-288 852
Totalt	-533 536

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	95 040
Balanseras i ny räkning	-628 576
Totalt	-533 536

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 595 138	2 597 104
Summa rörelseintäkter		3 595 138	2 597 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 626 169	-745 413
Övriga externa kostnader		-109 424	-377 788
Avskrivningar		-1 504 035	-1 128 025
Summa rörelsekostnader		-3 239 628	-2 251 226
Rörelseresultat		355 510	345 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644 445	-495 522
Summa finansiella poster		-644 362	-495 522
Resultat efter finansiella poster		-288 852	-149 644
Resultat före skatt		-288 852	-149 644
Årets resultat		-288 852	-149 644

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	239 052 140	240 556 175
Summa materiella anläggningstillgångar		239 052 140	240 556 175
Summa anläggningstillgångar		239 052 140	240 556 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 804	-
Övriga fordringar	5	927	205 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	85 518	67 241
Summa kortfristiga fordringar		103 249	273 003
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 453 873	3 423 145
Summa kassa och bank		4 453 873	3 423 145
Summa omsättningstillgångar		4 557 122	3 696 148
SUMMA TILLGÅNGAR		243 609 262	244 252 323

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 840 000	180 225 000
Upplåtelseavgifter		32 385 000	-
Yttre underhållsfond		95 040	-
Summa bundet eget kapital		180 320 040	180 225 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-244 684	-
Årets resultat		-288 852	-149 644
Summa fritt eget kapital		-533 536	-149 644
Summa eget kapital		179 786 504	180 075 356
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	60 767 784	61 075 080
Summa långfristiga skulder		60 767 784	61 075 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	307 296	307 296
Leverantörsskulder		221 263	181 311
Skatteskulder		-	192 800
Övriga skulder	8	2 117 950	2 123 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	408 465	297 143
Summa kortfristiga skulder		3 054 974	3 101 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 609 262	244 252 323

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-288 852	-149 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 504 035	1 128 025
	<u>1 215 183</u>	<u>978 381</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 215 183	978 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	157 229	65 885 411
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	10 010	6 640 876
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-44 398	466 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 338 024	73 971 400
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-76 208 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-76 208 410
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		61 459 200
Amortering av låneskulder	-307 296	-166 578 954
Inbetalda insatser		105 545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 296	425 246
Årets kassaflöde	1 030 728	-1 811 764
Likvida medel vid årets början	3 423 145	5 234 909
Likvida medel vid årets slut	4 453 873	3 423 145

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 166 403	2 378 925
Parkeringsplatser	268 801	170 951
El	119 813	23 549
Överlåtelseavgifter	20 195	23 655
Pantsättningsavgifter	12 872	
Andrahandsuthyrningsavgift	7 003	
Övriga debiterbara kostnader	50	
Övrigt	1	24
Summa	3 595 138	2 597 104

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	308 082	90 548
Vidarefakturerade kostnader	33 067	
Hiss	23 761	15 818
El	187 185	111 133
Fjärrvärme	244 697	80 891
Ventilation	4 611	
Förbrukningsinventarier	5 166	
Förbrukningsmaterial	2 299	
Vatten och avlopp	336 569	63 612
Sophämtning	139 616	141 511
Samfällighetskostnader	93 750	46 875
Fastighetsförsäkring	37 413	28 343
Hemsida	2 512	4 019
Triple Play	197 140	162 663
Vinterunderhåll	10 301	-
Summa	1 626 169	745 413

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	241 684 200	61 200 000
-Omklassificering		180 484 200
Summa	241 684 200	241 684 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-2 632 060	-1 128 025
Summa	-2 632 060	-1 128 025
Redovisat värde vid årets slut	239 052 140	240 556 175
Varav byggnader	177 852 140	179 356 175
Varav mark	61 200 000	61 200 000
Summa	239 052 140	240 556 175
Fastighetsbeteckning Berga 6:637 och 6:642		
Taxeringsvärde byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
Summa	75 000 000	75 000 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		104 275 790
Investeringar		76 208 410
Omklassificeringar		-180 484 200
Summa		-

Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Peab Bostad AB		10 010
Skattekonto	927	195 752
Summa	927	205 762

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 686	19 536
Fastighetsförsäkring	41 154	37 413
Triple play	16 818	8 783
Bostadsrätterna	6 860	
Årsavgifter		1 509
Summa	85 518	67 241

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsdag</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB 31320445	1,04%	2023-09-25	20 255 928	20 358 360
SBAB 31321085	1,04%	2023-08-15	20 255 928	20 358 360
SBAB 31321190	1,12%	2025-08-15	20 255 928	20 358 360
Summa			60 767 784	61 075 080

Under 2022 kommer amortering göras med 307 296 kr.

Not 8 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Tillgodo medlemmar		2 515
Momsskuld	406	3 278
Skuld Peab Bostad	2 117 544	2 117 544
Summa	2 117 950	2 123 337

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Revisionsarvode	19 313	18 750
EI	30 893	12 513
Förskott medlemmar	311 882	239 053
Fjärrvärme	41 264	26 827
Vinterunderhåll	5 113	
Summa	408 465	297 143

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	61 459 200	61 459 200
Summa	61 459 200	61 459 200

Eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mikael Björklund
Styrelseordförande

Mikael Eriksson
Styrelseledamot

Sara Winter
Styrelseledamot

Rasmus Sundberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor