

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Liliu

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2080.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farstadals Samfällighetsförening, FSF. Samfälligheten förvaltar Gustavsberg GA:31 (17,26%) och GA:73 (20,86%).

Styrelsen

Staffan Kvarnström	Ordförande	
Karl Erik Alversjö	Ledamot	Nyckelansvarig
Dustin Sven Eaton	Ledamot	
Bo Torsten Svensson	Ledamot	Teknikansvarig
Anna Cristina Åkerblom	Ledamot	Sekr och P-platsansvarig
Linda Elisabeth Nygren	Suppleant	
Carl-Magnus Persson	Suppleant	
Stefan John Paul Rosberg	Huvudansvarig revisor	
Gabriel Turgay	Revisorssuppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Kvarnström, Linda Elisabeth Nygren, Carl-Magnus Persson och Bo Torsten Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan John Paul Rosberg	Ordinarie Extern	Revea AB
Gabriel Turgay	Suppleant Extern	Revea AB

Valberedning

Inga Pettersson	
Kerstin Zaring	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-15. Extra stämma med anledning av ändring av stadgarnas pkt 9.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-17. En andra extra stämma med fastställelse av ändring av stadgarnas pkt 9.

Båda stämmorna röstade enhälligt för att godkänna styrelsens proposition.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:394	2010	Värmdö kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 4 flerbostadshus.

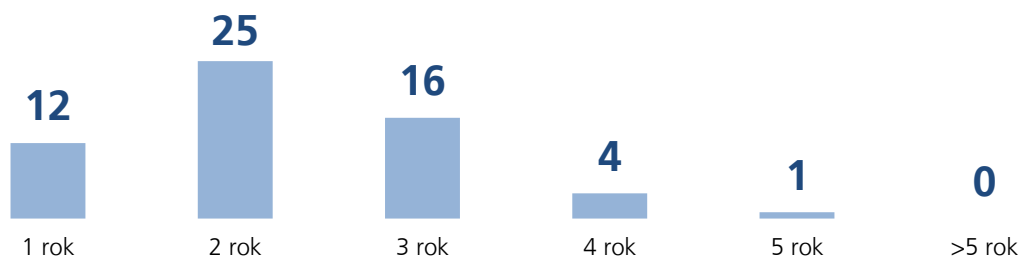
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 517 m², varav 3 517 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Villan

Kommentar

Förvaltas av Farstadals
samfällighetsförening inom G:A 73

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2080.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
26 av föreningens befintliga eluttag för motorvärmare vid föreningens P-platser har konverterats till kombinerade motorvärmare- och laddningsuttag för elfordon.	2021	Tidigareläggning gentemot UH-planen tack vare 50% bidrag från SNV. Konverteringen utförd av Miljöbelysning Sverige AB
Utbyte av samtlig gårdsbelysning, belysning på p-platser samt samtliga trapphus har bytts ut till LED- belysning och armaturerna har anpassats därtill	2018 - 2023	Garanti på samtliga Led Lampor tom 2023 Miljöbelysning Svenska AB
Underhållsspolning av stammar och samtliga lgh	2017 - 2027	Frändfors VVS AB
OVK	2017 - 2023	Entreprenör Franska Bukten AB
Byte av Tilluftfilter i varje lgh	2012 - 2022	Central anskaffning men eget utbyte. Nästa byte dec 2022
Hisservice	2011 - 2026	Omförhandlat serviceavtal med Kone Hissar AB from jan 2022.
Samtliga filter i fläktrum har bytts enligt tillverkarens föreskrifter.	2011 - 2022	Löpande underhåll genom WIAB
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utvändig målning av entrépartier 17-23, dörrar till undercentralsbyggnad samt cykelförråd	2021	Enl Uh - plan
Löpande underhåll av fastigheterna och den tekniska utrustningen	2021	Enligt stadgarna och tillverkarens föreskrifter och i samråd med WIAB
Byte av tilluftfilter i samtliga lgh.	2021	Anskaffas centralt men resp medlem byter själv filtren
OVK av samtliga system och lägenheter	2023	Intyg gäller till sept 2023
I övrigt enl Uh-plan	2026	Löpande fram till dess
Förebyggande hetvattenspolning av avloppssystem i lgh och stammar	2027	Rekommenderad åtgärd vart 8-10 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Slöts per 1 juli 2013 med SBC AB och löper tills vidare
Teknisk förvaltning	Slöts med WIAB 2020 att gälla from 2020-12-01 och gäller tills vidare.
Vinterunderhåll samt sommarunderhåll	Hängavtal med Farstadals samfällighetsförenings avtal med PB Mark&Miljö AB sedan 2016 tills vidare
Egenkontrollprogram	Styrelsen har gjort upp ett egenkontrollprogram, där bl.a kontrakt och avtal med samtliga tecknade underavtal finns tillgängliga.

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Bostadsrättsföreningen Lilium bildades i maj 2010 och inflyttning skedde under aug- sept 2011 enligt plan. Föreningen har sitt säte i Gustavsberg, Värmdö kommun i Stockholms län. Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar och 58 lgh. Föreningens nuvarande stadgar antogs 29 maj 2017.

Under hösten 2021 inleddes proceduren med en ändring av föreningens stadgar 9§, föranledd av en höjning av SBC överlåtelse- och pantsättningsavgifter. Stadgeändringsförslaget godkändes enhälligt av först en extrainsatt stämma i dec 2021 och fastställdes slutligt och enhälligt av en andra extra stämma 17 jan 2022. Efter godkännande och registrering av Bolagsverket kommer de nya stadgarna att kunna tillämpas from våren 2022.

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Försäljningspriserna har ökat och då är det främst våra mindre lägenheter som säljs och då snabbt och med budgivning.

Vidare har en ansökan om förlängning av en andrahandsuthyrning inkommit och beviljats av styrelsen. Därmed är två lgh uthyrda i andra hand. Föreningen debiterar en stadgeenlig avgift för andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem styrelsemöten inkl ett konstituerande möte, en stämma och en extrastämma. Härutöver sker ett löpande arbete inom styrelsen med kontinuerlig beredning av inkomna ärenden, vilka oftast leder till per Capsulambeslut, vilka protokollförs vid nästkommande styrelsemöte. Närvaron vid årets styrelsemöten har glädjande nog även i år, trots restriktioner, varit närmast hundra procentig, med även suppleanterna närvarande för att öka transparensen och hålla dessa uppdaterade om de skulle behöva inträda som ordinarie ledamöter vid ev. förfall. Webbredaktören har en stående inbjudan att adjungeras till styrelsemötena och vid kalenderårets första möte inbjuds valberedningens sammankallande att delta för att bilda sig en uppfattning om styrelsearbetet och ev behov av kompetenstillförsel i styrelsen.

Brf Lilium äger 54 P-platser varav 27 st är försedda med eluttag. Av dessa har 26 platser under dec 2021 konverterats till kombinerat motorvärmare- och laddningsuttag för elfordon. Platserna hyrs endast ut till föreningens medlemmar och genom separata kontrakt. De följer således inte med bostadsrätten vid en eventuell överlåtelse utan ett särskilt kösystem tillämpas för uthyrningen. Månadshyran varierar på de elförsedda platserna, beroende på vilken typ av elfordon som används enligt kontraktet. F.n finns ingen kö till platser utan eluttag. Cristina Åkerblom är styrelsens P-platsansvarige.

Därutöver äger Lilium två P-platser på innergården, avsedda för tillfälliga besökare med Hcp-tillstånd eller Hemtjänst. Vidare finns en plats som är fritt upplåten under 30 min för övriga besökare till Lilium samt för lastning och lossning. I övrigt eftersträvar vi en bilfri innergård för en bättre och säkrare boendemiljö.

Gästparkeringar finns för besökare vid infarterna till Farstadal.

Parkeringsbestämmelserna inom hela Farstadal, inkl föreningarnas tomtmark övervakas genom APCOA. Ev överskott av verksamheten tillförs samfällighetsföreningens driftbudget, vilket indirekt påverkar vår egen budget.

Föreningen är kollektivt ansluten till Telias fiberbroadband, fast broadbandtelefoni och digital TV med Telias grundutbud om c:a 20 kanaler. Avgiften debiteras månadsvis med f.n 212:- utöver årsavgiften till föreningen. Den enskilde medlemmen kan därutöver utöka kanalutbudet eller ansluta ytterligare TV apparater mot en extra rabatterad kostnad hos Telia.

Föreningen har också tecknat ett kollektivt avtal med Trygg-Hansa om ett kollektivt bostadsrättstillägg för våra samtliga 58 lgh. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften. Därmed kan medlemmarna ta bort bostadsrättstillägget från sin egen hemförsäkring och reducerar därmed sin egen premie.

Vi har en livaktig trädgrundsgrupp som gör ett uppskattat arbete för att höja trivselen på vår innergård. Intresserade med "gröna fingrar" kan höra av sig till Inga Pettersson eller Ingegerd Feuk i nr 19.

Själva trädgårdsskötseln, liksom vinterunderhållet sköts med stor omsorg av vår entreprenör, PB Mark&Miljö AB, som även anlitas av övriga föreningar och Farstadals samfällighetsförening. Därigenom uppnås många positiva synergieffekter. Notera dock att varje förhyrd P-plats skall, enligt hyreskontraktet, **skottas, sandas, sopas och ogräsbekämpas genom förhyrarens egen försorg.**

Årets två städdagar hade, trots pandemin, en mycket god anslutning. I samband med avslutande korvgrillning lämnade styrelsen muntlig information och tillfälle till frågor gavs. Den traditionsenliga julgransresningen skedde med gemensamma krafter och stort deltagande lördagen innan första Advent och i samband med glöggen och pepparkakorna lämnades information. Särskilt tyngd lades på information kring konverteringen och hanteringen av de nya kombinationsuttagen för motorvärme och elbilsladdning.

Vi eftersträvar stor transparens i styrelsearbetet och ger därför även ut löpande nyhetsbrev till medlemmarna.

Brf Liliium ingår i Farstadals samfällighetsförening (FSF) som förvaltar den gemensamma marken i hela Farstadal, såsom tillfartsvägar, betalparkeringar, gatubelysning, dagvattensystem, snöröjning, sommarunderhåll samt lekplatsen på Rekordvägen. FSF har en egen styrelse med stadgar fastställda av Lantmäteriet. De sju medlemmarna finansierar helt FSF verksamhet genom utdebiteringar enligt andelstal.

FSF förvaltar också den för bostadsrättsföreningarna gemensamt ägda Villan, med bastu, två övernattningsrum samt samlingslokal. Detaljer kring bokning, hyreskostnad mm, kan medlemmarna hitta, på vår hemsida, genom inloggning på brfliliium.se. Där finns också öppen mäklarinformation, våra årsredovisningar mm. Webbredaktör är Fredrik Lantz i nr 23.

På vår hemsida kan allmänheten läsa allmän information om Brf Liliium. Medlemmarna rekommenderas att logga in sig på brfliliium.se för att anmäla sig till vårt interna nyhetsbrev som styrelsen distribuerar så snart som relevant information finns att delge.

Brf Liliium har som enda Brf i Farstadal en egen välutrustad tvättstuga i nr 17, vilken bokas direkt av medlemmen på bokningstavlan i tvättstugan. Kostnaden för användning av tvättstugan ingår fortfarande i årsavgiften.

Slutligen bör nämnas att Brf Liliium är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna (bostadsrätterna.se) Medlemskapet ger styrelsen bl.a kostnadsfri rådgivning i såväl juridiska som allmänna frågor rörande styrelsearbetet, liksom olika kurser och seminarier som berör livet i och omkring en Brf. Fyra ggr/år får dessutom medlemmarna i Brf Liliium Bostadsrätternas egen tidning, som en direktadresserad försändelse. Den innehåller mycket läsvärt för den enskilde medlemmen och ska inte förväxlas med reklamförsändelser av olika slag.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och i bra balans mellan avgifter, hyror och föreningens amorteringar och samlade utgifter i linje med verksamhetsårets budget.

Under perioden april 2015 fram till jan 2020 kunde årsavgifterna behållas oförändrade, trots att den ursprungliga ekonomiska planen förutsatte en årlig höjning med 2%. Från jan 2020 kunde vi till och med göra en sänkning av årsavgifterna med 3% med bibehållen amorteringstakt och god likviditet.

Vår nya underhållsplan, som gäller from 2021, upptar inga större underhållsbehov under de närmaste åren, men vår analys tillsammans med SBC ekonomer, visar att den yttre reparationsfonden behöver stärkas för att bättre svara mot kommande behov. Vi har dock genom åren gjort löpande amorteringar samt extra amorteringar på våra lån i en omfattning som vida överstiger vad den ekonomiska planen förespråkar. För att realisera dessa mål och även ta höjd för kommande inflationshöjningar och ökade driftkostnader har därför styrelsen beslutat om att successivt öka intäkterna genom en 2%-ig ökning av årsavgifterna from andra kvartalet 2021.

Under augusti omförhandlades ett av våra lån och i samband därmed hade offerter tagits in från flera banker. Lånet placerades då hos Handelsbanken mot en fast ränta på 0,62% under fem år, samtidigt som en extra amortering gjordes om 500 tkr för att ytterligare minska skuldbördan.

Under hösten har SBC infört ett särskilt räntekonto hos Borgo med koppling till vårt transaktionskonto hos SBC. Kontot ger f.n 0,35% i ränta, och därmed avslutades vårt tidigare placeringskonto och saldot 500 tkr överfördes till det nya räntekontot, tillsammans med överskottet på vårt transaktionskonto hos SBC.

Det bör framhållas att styrelsen och många medlemmar äger en god fackkunskap inom flera kompetensområden. Medlemmarna visar också till stor del både engagemang och intresse för såväl gemensamt arbete och allmän trivsel, vilket sammantaget bidrar till ett kostnadsmedvetande och därmed en bättre ekonomi i föreningen.

Slutligen bör nämnas att styrelsen kontinuerligt följt utvecklingen kring elfordon och laddningsmöjligheter kring dessa. Efterfrågan har ökat något under åren men det är uppenbart att marknaden för elfordon ökar. Nu finns det möjlighet att konvertera befintliga eluttag för motorvärmare till kombinerade motorvärmare- och laddningsuttag för elfordon och samtidigt erhålla 50% bidrag från Naturvårdsverket. Styrelsen beslöt därför i oktober att ansöka om bidraget från SNV enligt en inhämtad offert från vår tidigare samarbetspartner, Miljöbelysning Sverige om en konvertering av våra befintliga 26 platser till dessa uttag. Enligt gällande UH-plan skulle en konvertering eller utbyte ske först 2026, men vi ansåg att risken för att bidrag då inte längre skulle utbetalas, var hög. När vi i slutet av oktober erhöll SNV beslut om att bidrag beviljats och att detta gällde under begränsad tid, beslöt styrelsen att anta offerten och genomföra installationen innan årsskiftet. Finansiering skulle ske dels genom höjda avgifter för de platser som utnyttjas för laddning, dels genom att utnyttja del av vår likviditet. Samtidigt kommer en viss avskrivning att kunna göras och att värdet på medlemmarnas bostadsrätter kommer att höjas. Medlemmarna har fortlöpande informerats om projektet och dess genomförande via nyhetsbrev mm.

Trots vad som ovan sagts vill styrelsen dock påpeka att en ändring av avgifter eller hyror kan beslutas av styrelsen, närhelst behov därav föreligger.

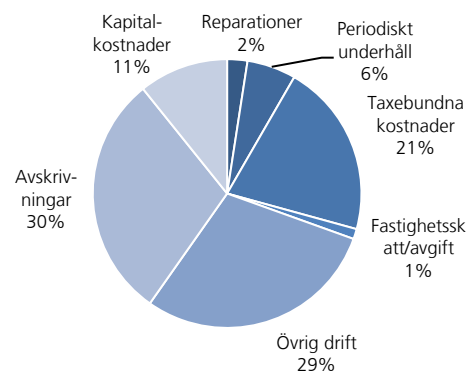
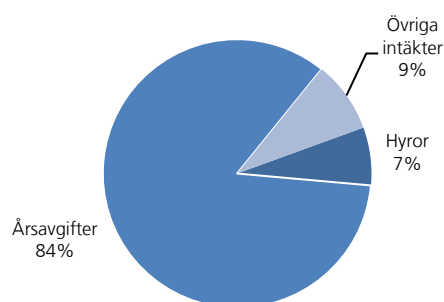
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 924 020	1 757 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 942 792	2 896 453
Finansiella intäkter	181	11
Minskning kortfristiga fordringar	19 457	0
Ökning av kortfristiga skulder	396 190	0
	3 358 620	2 896 464
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 067 578	1 747 497
Finansiella kostnader	372 919	407 481
Ökning av materiella anläggningstillgångar	202 573	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 825
Minskning av långfristiga skulder	857 275	462 125
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 626
	3 500 345	2 729 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 782 296	1 924 020
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-141 725	166 910

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 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 lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stämma avhölls den 26 maj, med sedvanligt stort deltagande. På grund av Covid-19 pandemin avhölls även årets stämma utomhus på vår innergård. Eftersom det nu var 10 år sedan första inflyttning i Brf Liliium avslutades stämman med förfriskningar och läckra snittar under trivsam samvaro på gården när det konstituerande styrelsemötet avslutats.

Inför årets stämma hade Oskar Douhan av sagt sig sitt uppdrag som ledamot pga kommande försäljning och avflytt. Ove Jennesäters mandat utgick i samband med stämman. Valberedningen hade föreslagit nyval av Karl Alversjö (17) och Dustin Eaton (23) som ordinarie ledamöter för en mandatperiod om två år. Vidare föreslogs omval av Carl-Magnus Persson (21) och nyval av Linda Nygren (17) som suppleanter för en period av ett år. Stämman beslöt enhälligt att välja ledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag.

Därigenom har styrelsen åter fått en sådan sammansättning att det finns minst en ledamot/suppleant i varje portuppgång, vilket eftersträvats sedan tidigare. Genom detta förfarande förkortas medlemmarnas kontaktvägar till styrelsen och sammanhållningen inom föreningen förbättras ytterligare.

Staffan Kvarnström, Cristina Åkerblom och Bo Svensson har vardera ett år kvar av sin mandatperiod. Vid det konstituerande mötet som avhölls i direkt anslutning till stämman omvaldes Staffan Kvarnström som ordförande. Cristina Åkerblom är fortsatt sekreterare och P-Platsansvarig, Bo Svensson är fortsatt teknikansvarig och till ny nyckelansvarig valdes Karl Alversjö. Dustin Eaton är övrig ledamot.

Kerstin Zaring (17) valdes till sammankallande i valberedningen under ytterligare ett år med mandat att utse en medarbetare efter eget val. Hon meddelade senare att Inga Pettersson (19) utsetts att vara hennes medhjälpare.

Under försommaren målades samtliga entrépartier om, såväl invändigt som utvändigt och de nio yttre metalldörrarna till lägenhetsförråd, undercentral, soprum och cykelförråd målades om, liksom golvet i soprummet. Enl UH planen skulle även själva ekonomibyggnaderna liksom träpartierna på balkongfasaderna målats om. Detta arbete skjuts till 2022 vad avser ekonomibyggnaderna och vad avser träfasaderna ytterligare några år. Skälet till detta är att de är i så gott skick att något underhåll ännu inte erfordras.

Däremot tidigare lades underhållet av 26 av våra 27 elstolpar för motorvärmare några år. Se mera under avsnittet –

Föreningens ekonomi.

Kompressorn till värmepumpen i undercentralen, som återvinner överskottsvärmen från lägenheterna och omvandlar denna till tappvarmevattnet havererade i oktober och måste bytas ut. Så skedde, men ny kompressor kunde installeras av WIAB först i början på jan i år - en oförutsedd kostnad på drygt 100 tkr.

Avtalet med KONE AB betr underhåll och drift av våra fyra hissar har omförhandlats under hösten -21 med sänkta kostnader och slopad indexreglering under tre år som följd.

I övrigt genomförs underhåll och service löpande under året efter tillverkarnas föreskrifter och i samråd med vår tekniske förvaltare, WIAB AB.

Kontroll och tillsyn av samtliga gemensamma utrymmen samt alla låsta utrymmen inkl vindar och tekniska installationer genomförs av vår fastighetsskötare från WIAB samt genom ronderingar av styrelseledamöter som ett led i styrelsens egenkontrollsystem. Detta avser ordning, brandskydd, miljö och allmän skötsel och tillsyn.

Enligt såväl SBC, WIAB som vår egen uppfattning är fastigheterna i mycket gott skick och väl underhållna, såväl utvändigt som invändigt. Tillhörande markområden och parkeringsplatser är likaså i gott skick och väl underhållna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	699	721	721
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 316	8 560	8 691	8 821
Elkostnad/m ² totalyta	52	55	60	59
Värmekostnad/m ² totalyta	59	38	57	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	51	57	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	116	135	157
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519	-280	-231	-476
Nettoomsättning (tkr)	2 934	2 855	2 994	2 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 517 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 479 000	0	0	36 479 000
Upplåtelseavgifter	57 006 000	0	0	57 006 000
Fond för yttre underhåll	1 180 805	181 470	0	999 335
S:a bundet eget kapital	94 665 805	181 470	0	94 484 335
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 139 803	-181 470	-279 616	-3 678 716
Årets resultat	-518 626	-518 626	279 616	-279 616
S:a ansamlad förlust	-4 658 429	-700 096	0	-3 958 333
S:a eget kapital	90 007 376	-518 626	0	90 526 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-518 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 958 332
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 470
summa balanserat resultat	-4 658 428

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

202 572
-4 455 856

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 934 068	2 854 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 724	41 455
Summa rörelseintäkter		2 942 792	2 896 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 772 486	-1 204 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 402	-451 484
Personalkostnader	Not 6	-104 691	-91 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 021 102	-1 021 102
Summa rörelsekostnader		-3 088 680	-2 768 599
RÖRELSERESULTAT		-145 888	127 854
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 919	-407 481
Summa finansiella poster		-372 738	-407 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-518 626	-279 616
ÅRETS RESULTAT		-518 626	-279 616

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	118 332 757	119 151 286
Summa materiella anläggningstillgångar	118 332 757	119 151 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 332 757	119 151 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	50 346	41 596
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 790 445	1 960 376
Summa kortfristiga fordringar	1 840 791	2 001 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 840 791	2 001 972
SUMMA TILLGÅNGAR	120 173 547	121 153 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 485 000	93 485 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 180 805	999 335
Summa bundet eget kapital		94 665 805	94 484 335
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 139 803	-3 678 716
Årets resultat		-518 626	-279 616
Summa ansamlad förlust		-4 658 429	-3 958 333
SUMMA EGET KAPITAL		90 007 376	90 526 002
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 713 800	19 359 575
Summa långfristiga skulder		18 713 800	19 359 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 534 700	10 746 200
Leverantörsskulder		557 946	173 469
Skatteskulder		3 221	2 351
Övriga skulder		40 160	42 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	316 345	303 323
Summa kortfristiga skulder		11 452 371	11 267 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 173 547	121 153 259

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 484 304	2 459 997
Hyror parkering	205 125	193 299
Bredbandsintäkter	147 552	147 552
Varmvattenintäkter	91 729	52 860
Avgift andrahandsuthyrning	5 301	1 183
Öresutjämning	57	107
	2 934 068	2 854 998

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	10 129
Försäkringsersättning	0	29 538
Övriga intäkter	8 724	1 788
	8 724	41 455

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 169	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 681	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 692	61 166
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 854	14 331
	Snöröjning/sandning	65 811	21 210
	Städning entreprenad	78 178	76 176
	Städning enligt beställning	1 489	7 541
	Mattvätt/Hyrmattor	11 913	24 069
	Hissbesiktning	5 004	4 833
	Myndighetstillsyn	3 600	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 174
	Sophantering	7 306	7 619
	Gård	5 593	6 133
	Serviceavtal	101 648	119 152
	Förbrukningsmateriel	28 127	29 788
	Teleport/hissanläggning	11 429	10 885
	Brandskydd	4 732	0
		424 227	388 077
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 375
	Tvättstuga	4 091	6 887
	Sophantering/återvinning	0	6 023
	Entré/trapphus	26 619	1 525
	Lås	2 998	7 197
	VVS	20 981	2 907
	Värmeanläggning/undercentral	20 387	7 767
	Ventilation	0	2 450
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 685	0
	Mark/gård/utemiljö	0	955
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 380
		82 761	46 466
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	202 573	0
		202 573	0
	Taxebundna kostnader		
	El	184 260	192 243
	Värme	208 550	133 491
	Vatten	239 309	180 390
	Sophämtning/renhållning	93 624	90 904
		725 743	597 028
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 542	54 618
	Samfällighetsavgift	76 874	76 871
	Bredband	152 456	0
		294 872	131 489
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 311	41 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 772 486	1 204 472

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 042	154 452
	Juridiska åtgärder	57 072	0
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hysesförluster	0	0
	Övriga förluster	0	584
	Revisionsarvode extern revisor	21 469	20 000
	Föreningskostnader	3 943	438
	Styrelseomkostnader	220	389
	Fritids- och trivselkostnader	4 061	3 674
	Förvaltningsarvode	80 276	163 054
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 750
	Administration	13 606	8 886
	Korttidsinventarier	0	14 317
	Konsultarvode	0	75 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 250	6 190
		190 402	451 484

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 975	76 800
	Kostnadsersättningar	1 147	531
	Sociala kostnader	16 569	14 210
		104 691	91 541

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 021 102	1 021 102
		1 021 102	1 021 102

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	126 485 000	126 485 000
	Nyanskaffningar	202 573	0
	Utgående anskaffningsvärde	126 687 573	126 485 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 333 714	-6 312 612
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 021 102	-1 021 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 354 816	-7 333 714
	Planenligt restvärde vid årets slut	118 332 757	119 151 286
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 231 000	26 231 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 600 000	46 600 000
	Taxeringsvärde mark	13 890 000	13 890 000
		60 490 000	60 490 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 490 000	60 490 000
		60 490 000	60 490 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 834	18 856
	Momsavräkning	5 315	0
	Klientmedel hos SBC	1 279 121	1 424 020
	Placeringskonto hos SBC	0	500 000
	Fordringar kreditfakturor	0	17 500
	Räntekonto hos SBC	503 175	0
		1 790 445	1 960 376
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	999 335	817 865
	Reservering enligt stadgar	181 470	181 470
	Reservering enligt stadgar avser 2012	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 180 805	999 335

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,000 %	0	10 436 500	Löst
Swedbank	0,900 %	9 187 000	9 344 275	2024-06-19
Swedbank	1,680 %	10 225 000	10 325 000	2022-09-23
Handelsbanken	0,620 %	9 836 500	0	2026-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		29 248 500	30 105 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 534 700	-10 746 200	
		18 713 800	19 359 575	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	8 755	0
Sociala avgifter	2 127	0
Ränta	52 262	50 059
Avgifter och hyror	253 201	253 264
	316 345	303 323

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Faktura för konvertering av motorvärmarruttgen till kombinationsuttag för värme och elfordonsladdning betalades i sin helhet den 4 jan 2022, men installationen var färdigställd den 30 dec 2021. Driftsättningen skedde dock först den 20 jan 2022. Ansökan om utbetalning av beviljat statsbidrag via SNV med 50% av fakturan gjordes den 11 jan 2022.

Haveriet på värmepumpens kompressor upptäcktes i samband med WIAB service i okt - 21. Felsökning och leverans av ny kompressor fördröjdes dock och installationen kunde slutföras först den 20 jan-22. WIAB offererade ett fast pris för hela reparationen vilket vi accepterade. Slutlig faktura har ännu ej inkommit, men skadan är anmäld till Trygg-Hansa och beredning pågår.

En vattenläcka vid en diskmaskin i lgh 21-1001 upptäcktes av medlemmen i sept-21. Enl lag är föreningen ansvarig för undersökning, utrivning och uttorkning, medan medlemmen ansvarar för återställning. En delfaktura har inkommit med förfalldatum 25 an-22. Även den skadan har anmälts till Trygg-Hansa och beredning pågår.

Styrelsens underskrifter

Värmdö kommun den / 2022

Staffan Kvarnström
Ordförande

Karl Erik Alversjö
Ledamot

Dustin Sven Eaton
Ledamot

Bo Torsten Svensson
Ledamot

Anna Cristina Åkerblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Stefan John Paul Rosberg
Extern revisor