

Årsredovisning 2021

BRF Brahelund



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	16

Styrelsen för BRF Brahelund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det all 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. Orsaken till förändringens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Planerade större underhåll närmaste åren är

- * Renovering källarfönster
- * Översyn källaren
- * Renovering alt byte av Entréportar

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnot.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbeskränkning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Marie Jonsson	Ledamot/ordförande
Anna Norgren	Ledamot
Thomas Nygren	Ledamot
Viveka Nyman	Ledamot
Tore Stenbock	Ledamot
Franz Scheerlink	Ledamot
Madeleine Mogren	Suppleant
Christian Dohrendorf	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden

Revisorer

Jan Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Maria Marti Ljungqvist	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Michaela Vance
Leif Nordengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om Brf Brahelund fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats:

Fastighetsbeteckning	Fåran 6
Förvärv	2000
Kommun	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret
Ansvarsförsäkringen ingår för styrelsen
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6514 m² varav 6065 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt

1 rok	5
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

Verksamhet i lokalerna

	Yta (kvm)	Löptid (mån)
Förråd	8	36
Förråd	10	36
Tandläkare	51	36
Förråd	20	
Basstation	7	36
Föreningslokal	27	TV
Hyllager	90	
Uthyrningslokal	80	12

Förråd	26	
Förråd	18	12
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	11	
Förråd	14	
Förråd	6	
Förråd	6	
Förråd	8	
Förråd	5	

Gemensamhetsutrymmen

- Innergård med uteplatser och grill
- Övernattningsslägenhet finns att hyra för bostadsrättsägarna

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: utföras

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2021	
6 st laddstolpar parkeringsyta	2021	
Nytt sophanteringssystem	2020	
Installation digitala infotavlor	2020	
Nytt system koddosor entrédörrar	2020	
Övernattningsslägenhet	2019	
Ny uthyrningslokal	2019	
Installerat digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsreovering av hissar	2018	Hagavägen 18 samt Slottsvägen 9
Ny asfalt mellan Hagavägen och CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014 - 2015	
Renovering av hyreslägenhet	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i en lägenhet	2013	
Portrenovering slutförd	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering av hissar	2011 - 2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av alla radiatorer	2010	Alla ytor
Omläggning av tak	2008 - 2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3 med grovtvättmaskin
Omputsning av fasad	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18

Omläggning av tak	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18
Nya treglasfönster	2006 - 2007	Persiennar ingår
Rörstambyte	2004 - 2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004 - 2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004 - 2005	En grovtvättmaskin Hagavägen 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt. 6 A till varje
Nyinstallation hiss hissmaskiner	2002	Slv 9 och Hagavägen 18 nya
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete + räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Tv

Internetleverantör

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Digital information/bokning

Leverantör

Tele2

Bredband2

DWOQ/Storholmen Förvaltning AB

DWOQ/Storholmen Förvaltning AB

CLS/Wisehouse AB

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under 2021

- Injustering värmesystem
- Stamspolning
- Montering av 6 st laddstolpar för el/hybrid bilar (särskild kö)

Händelser under 2022 jan-maj

Inga större åtgärder.

Förändring av likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	3 881 506	4 360 003
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 361 880	4 626 976
Finansiella intäkter	296	154
Minskning av kortfristiga fordringar	0	8 455
Ökning av kortfristiga skulder	0	89 747
Mottagna depositioner	30 000	0
	4 392 176	4 725 332
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 200 820	3 774 054
Finansiella kostnader	314 518	359 775
Ökning av kortfristiga fordringar	5 603	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	79 200	1 070 000
	4 708 816	5 203 829
Likvida medel vid årets slut	3 564 886	3 881 506
Årets förändring av likvida medel	-316 640	-478 497

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	582	645	638	653	650
Hyror/m2 hyresrättsyta (kr)	1 098	1 101	1 260	1 053	1 045
Lån/m2 bostadsyta (kr)	3 341	3 355	3 538	4 084	4 504
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	29	26	28	29	24
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	175	156	164	169	162
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	16	15	16	16	15
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	48	54	62	61	64
Soliditet (%)	79	79	78	74	72
Resultat efter finansiella poster	-1 195	-549	-657	413	53
Nettoomsättning	4 362	4 627	4 548	4 601	4 502

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 136 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 470 kvm lokaler vilket blir 6 606 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 111 567	18 911 230	2 413 767	-3 746 625	-548 560	76 141 379
Avsättning yttre underhållsfond			493 750	-493 750		0
lanspråktagen yttre underhållsfond			-294 388	294 388		
Disposition av föregående års resultat:				-548 560	548 560	0
Årets resultat:					-1 195 203	-1 195 023
Belopp vid årets utgång	59 111 567	18 911 230	2 613 129	-4 494 547	-1 195 023	74 946 356

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 494 547
Årets resultat	-1 195 023
	-5 689 570

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	493 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-839 187
I ny räkning överföres	-5 344 133
	-5 689 570

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 214 759	4 560 488
Övriga rörelseintäkter	3	147 121	66 488
Summa rörelseintäkter		4 361 880	4 626 976
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 616 108	-1 159 072
Driftkostnader	5	-2 054 233	-1 828 653
Övriga externa kostnader	6	-530 479	-785 387
Personalkostnader	7	0	-942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 861	-1 041 861
Summa rörelsekostnader		-5 242 681	-4 815 915
Rörelseresultat		-880 801	-188 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		296	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 518	-359 775
Summa finansiella poster		-314 222	-359 621
Resultat efter finansiella poster		-1 195 023	-548 560
Resultat före skatt		-1 195 023	-548 560
Årets resultat		-1 195 023	-548 560

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	91 644 746	92 686 607
Summa materiella anläggningstillgångar		91 644 746	92 686 607
Summa anläggningstillgångar		91 644 746	92 686 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 350	7 243
Övriga fordringar		2 279	2 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 359	96 863
Summa kortfristiga fordringar		111 988	106 385
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 564 866	3 881 506
Summa kassa och bank		3 564 866	3 881 506
Summa omsättningstillgångar		3 676 854	3 987 891
SUMMA TILLGÅNGAR		95 321 600	96 674 498

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 022 797	78 022 797
Fond för yttre underhåll		2 613 129	2 413 767
Summa bundet eget kapital		80 635 926	80 436 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 494 547	-3 746 625
Årets resultat		-1 195 023	-548 560
Summa fritt eget kapital		-5 689 570	-4 295 185
Summa eget kapital		74 946 356	76 141 379
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 920 800	7 910 000
Övriga skulder		30 000	0
Summa långfristiga skulder		7 950 800	7 910 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 590 000	11 680 000
Leverantörsskulder		222 829	394 269
Skatteskulder		19 710	18 637
Övriga skulder		82 779	3 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	509 126	527 046
Summa kortfristiga skulder		12 424 444	12 623 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 321 600	96 674 498

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 395 423	3 766 620
Hyror bostäder	327 253	327 299
Hyror lokaler	363 244	336 768
Hyror parkering	128 839	129 800
	4 214 759	4 560 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Bredband	6 597	6 768
Övriga intäkter	60 544	59 720
Erhållna statliga bidrag	79 980	0
	147 121	66 488

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetskötsel enligt avtal	60 133	70 681
Fastighetskötsel beställningar	208 855	182 334
Snöröjning	98 320	23 295
Städning	102 874	95 931
Gård	34 131	53 100
Fastighetskötsel, material	31 055	55 763
Övriga fastighetskostnader	76 591	15 334
Reparationer	164 961	368 246
Underhåll	839 187	294 388
	1 616 107	1 159 072

Not 5 Driftkostnader

	2021	2020
El	189 822	171 198
Värme	1 158 212	1 029 484
Vatten	103 813	98 613
Sophämtning/renhållning	150 717	129 248
Fastighetsförsäkring	90 646	87 740
Självrisk	45 600	0
Kabel-TV	50 918	50 715
Bredband	107 520	107 520
Fastighets katt/fastighetsavgift	156 985	154 135
	2 054 233	1 828 653

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefon/Internet	618	471
Kreditupplysningskostnader	1 306	1 085
Revisionsarvode extern revisor	34 714	41 359
Föreningskostnader (stämma)	0	7 503
Förvaltningsarvode ekonomi	75 672	58 161
Förvaltningsarvode övrigt	277 975	147 758
Förvaltningsarvode teknik	57 158	37 160
Administration	3 838	3 365
Konsultarvoden	57 743	459 070
Porto	21 455	29 455
	530 479	785 387

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Löner och sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	0	825
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	117
Totala löner och sociala kostnader	0	942

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-16 062 535	-15 020 674
Årets avskrivningar	-1 041 861	-1 041 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 104 396	-16 062 535
Utgående redovisat värde	91 644 746	92 686 607
Taxeringsvärden byggnader	63 471 000	63 471 000
Taxeringsvärden mark	95 367 000	95 367 000
	158 838 000	158 838 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	77 356	75 175
Övriga interimfordringar	22 003	21 688
	99 359	96 863

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,95	2022-03-01	3 880 800	3 920 000
Stadshypotek	0,71	2022-12-01	3 880 000	3 920 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,95	2022-03-30	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
			19 510 800	19 590 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-79 200	-90 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 19,1 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	42 350 000	42 350 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	26 259	28 612
Förutbetalda avgifter och hyror	260 994	347 660
Övriga interimsskulder	221 874	150 774
	509 127	527 046

Solna 2022-

Anna Norgren

Franz Scheerlink

Viveka Nyman

Tore Atle Stenbock

Marie Jonsson

Thomas Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan Hamberg
Extern revisor

Maria Ljungqvist
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA NORGRÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 5.243.xxx.xxx

2022-04-25 13:04:49 UTC



Marie Jonsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 194.16.xxx.xxx

2022-04-25 13:28:08 UTC



Tore Atle Stenbock (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-04-25 13:37:03 UTC



Franz Jozephus Scheerlink (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-04-26 08:25:42 UTC



LARS THOMAS NYBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 91.229.xxx.xxx

2022-04-26 18:17:24 UTC



Viveka Nyman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 192.44.xxx.xxx

2022-04-27 07:11:11 UTC



MARIA LJUNGQVIST MARTI (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-04-27 08:47:19 UTC



JAN OLOF MARTIN HAMBERG (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: 83.241.xxx.xxx

2022-04-27 12:07:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: AI057-7LIYS-LL6ZF-054E3-76H3A-QQASV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>