

Årsredovisning 2021/2022

BRF AKVAMARINEN 1

769630-3606



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF AKVAMARINEN 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. I fastigheten finns även ett antal hyresrätter.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2015-07-29.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten BRF Akvamarinen 1 på adressen Kristallvägen 2-8 i Hägersten. Nuvarande tomträttsavgift är gällande t.o.m. 2027. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 3 310 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Camilla Rydell	Ordförande
Mats Ehnebom	Styrelseledamot
Carina Forsberg	Styrelseledamot
Daniel Hagman Holm	Suppleant
Johan Boström	Suppleant

VALBEREDNING

Emelie Sillén

Emma Roos

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av två i styrelsen.

REVISORER

KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

202107	Färdigställt trädäck på nya uteplatsen
202109	Byte av Luftvärmepump/Luftväxlare lght 1002
202110	Efterkontroll av radiatorer
202110	OVK-besiktning
202112	Brandbesiktning och Kontroll av Fastighetens Brandsläckare (ej lägenheter)
202112	Byte av samtliga ventilationsfilter vid fönster gjorts i samtliga lägenheter
2022 Våren	Bytt ut vitvaror i hyreslägenheter (1 diskmaskin, 1 tvättmaskin, 1 tumlare, 1 kyl, 1 micro)
202201+03	Reparation och uppdatering av hiss i port 8
202201	Fastighetsbesiktning
202201	Service av samtliga 4 hissar enligt avtal
202201	Upprustning av väggar, Enkel mögelsanering i våtrum mm i hyreslägenhet
202202	Besiktning av samtliga 4 hissar enligt avtal
202202	Utbyte, uppdatering och injustering av vattenpump och uppgradering av varmvattencirkulation
202202 - 04	Radonmätning genomförd enligt planerat regelverk
202203	Byte av fastighetens övriga 2 Luftvärmepumpar/Luftväxlare
202203	Byte av samtliga filter i Spiskåporna (Efter att ha gjort en inventering av filtersort)
2022 VT	Utskick till medlemmarna med åtgärdskrav utifrån OVK-besiktningens rapport
202107-202206	Brandsyn x 4 under verksamhetsåret
202206	Inköp av Utemöbler till nya uteplatsen

PLANERADE UNDERHÅLL

2022 HT	Uppföljning av OVK-besiktningens åtgärdsrapport
202211	Injustering av till- och frånluften i hela fastigheten
202209	Uppdatering av föreningens långsiktiga Underhållsplan
202301-02	Uppföljning av tidigare genomförd Radonmätning
2023	Fortsätta utföra OVK-besiktningens åtgärdsrapport
2023	Uppfräschning och inoljning av trapphusdörrar
2023	Inoljning av uteplatsernas stakets utsidor
2023	Målning invändigt av sophus
2023	Utvändig målning av soprum

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsförvaltning	Nabo AB
Hissar	Kone
Hushållssopor/matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Sopor	PreZero Recycling AB
Städ	Excelencia AB
Entremattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Bredband	Telia
El	Telge energi
El	Ellevio
Försäkring	Brandkontoret
Inglasning av balkonger	Lumon Svenska AB
Besiktning av hissar	HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB
Nycklar och lås	Västberga lås AB
Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Obligatoriska och traditionella städdagar höst och vår.

Löpande skötsel av markyta görs av styrelsen.

Brandsyn av trapphus utförs regelbundet varje kvartal av styrelsen via instruktioner och mall från Presto.

Nyhetsbrev till samtliga boende, 4 stycken per år samt vid behov. Info även på föreningens Facebooksida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några väsentliga händelser under året.

EKONOMI

Fastighetslån med bindningstid på ett år eller mindre tas upp i årsredovisningen som kortfristiga skulder. Samtliga lån har vi hos SBAB. Under 2022 har vi amorterat 1 300 000 kronor. Under 2023 måste den amorteringsnivån kvarstå p.g.a. föreningens belåningsgrad och bankernas åtstramade regelverk kring belåningsstorlek/kvm-yta. Och det i sin tur beror på hur omvärlden ser ut vilket ger oss t.ex. ökade räntor, höjda el- och bränslepriser.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under verksamhetsåret har inga avtal ändrats. Vi har införskaffat företagskort på Jysk (inköp av utemöbler) och MediaMarket (inköp av vitvaror) Detta för att inköpsgaranti ska finnas hos föreningen och inte hos enskild person vid större inköp. Föreningen hanterar ingen handkassa eller någon annan form av kontanthantering. Eventuella utlägg beviljas av styrelsen och ersätts endast mot kvitto. En genomgång av avtalen är gjord för att se över eventuella oplanerade höjningar inför 2023. Vi har inte fått indikationer på något sådant förutom gällande lånen och ökade räntor.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Medlemsinformation:

Föreningen hade 45 medlemmar vid slutet av verksamhetsåret.

Under året har sex lägenheter överlåtits.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 6 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 175	3 176	3 160	3 251
Resultat efter fin. poster	-407	-372	-571	-84
Soliditet, %	59	58,3	57	56
Yttre fond	1 665	1 459	1 253	1 138
Taxeringsvärde	110 000	94 000	94 000	94 000
Bostadsyta, kvm	3 310	3 310	3 310	3 310
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	720	720	720	720
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 500	16 893	17 592	17 738
Genomsnittlig skuldränta, %	0,81	1,26	1,66	1,76
Belåningsgrad, %	41,91	42,51	43,94	44,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	78 443	-	-	78 443
Upplåtelseavgifter	2 613	-	-	2 613
Fond, yttre underhåll	1 459	-	206	1 665
Balanserat resultat	-3 164	-372	-206	-3 742
Årets resultat	-372	372	-407	-407
Eget kapital	78 979	0	-407	78 573

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 742
Årets resultat	-407
Totalt	<u>-4 148</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	206
Balanseras i ny räkning	-4 354
	<u><u>-4 148</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 175	3 176
Rörelseintäkter		0	7
Summa rörelseintäkter		3 175	3 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 522	-1 486
Övriga externa kostnader	7	-299	-276
Personalkostnader	8	-94	-93
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 220	-994
Summa rörelsekostnader		-3 135	-2 850
RÖRELSERESULTAT		40	334
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-447	-706
Summa finansiella poster		-447	-706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-407	-372
ÅRETS RESULTAT		-407	-372

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	130 310	131 530
Summa materiella anläggningstillgångar		130 310	131 530
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 310	131 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	40
Övriga fordringar	11	1	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	165	163
Summa kortfristiga fordringar		212	211
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 412	3 845
Summa kassa och bank		3 412	3 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 624	4 055
SUMMA TILLGÅNGAR		133 935	135 586

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 056	81 056
Fond för yttre underhåll		1 665	1 459
Summa bundet eget kapital		82 721	82 515
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 742	-3 164
Årets resultat		-407	-372
Summa fritt eget kapital		-4 148	-3 536
SUMMA EGET KAPITAL		78 573	78 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	26 550	29 813
Summa långfristiga skulder		26 550	29 813
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 066	26 103
Leverantörsskulder		270	258
Skatteskulder		123	120
Övriga kortfristiga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	350	311
Summa kortfristiga skulder		28 812	26 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 935	135 586

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Akvamarinen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,9 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter, bostäder	937	934
Hysesintäkter, p-platser	134	138
Årsavgifter, bostäder	1 981	1 981
Övriga intäkter	123	130
Summa	3 175	3 184

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	53	54
Fastighetsskötsel	2	1
Städning	53	53
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	0	4
Summa	113	113

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Bostäder	34	0
Hissar	0	82
Reparationer	308	381
Summa	342	463

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	151	90
Sophämtning	89	60
Uppvärmning	305	280
Vatten	101	57
Summa	646	486

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Bredband	74	45
Fastighetsförsäkringar	43	46
Fastighetsskatt	62	61
Kabel-TV	33	62
Tomträttsavgälder	208	208
Övrigt	2	3
Summa	422	425

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmaterial	75	0
Juridiska kostnader	0	23
Kameral förvaltning	66	65
Revisionsarvoden	29	20
Övriga förvaltningskostnader	129	168
Summa	299	276

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	22	22
Styrelsearvoden	71	71
Summa	94	93

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	446	706
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	447	706

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	135 574	135 574
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 574	135 574
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 043	-3 049
Årets avskrivning	-1 220	-994
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 263	-4 043
Utgående restvärde enligt plan	130 310	131 530

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000	55 000
Taxeringsvärde mark	39 000	39 000
Summa	110 000	94 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	1	8
Summa	1	8

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
Bredband	12	12
Försäkringspremier	1	0
Förutbet försäkr premier	36	36
Förvaltning	42	40
Kabel-TV	5	5
Tomträtt	52	52
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	17
Summa	165	163

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Skuld 2022-06-30	Skuld 2021-06-30
Danske Bank	2021-12-29	1,50 %		13 700
SBAB	2022-12-30	1,37 %	11 966	12 266
SBAB	2022-12-06	0,83 %	16 000	16 000
SBAB	2024-01-10	0,53 %	13 850	13 950
SBAB	2023-12-11	0,50 %	12 800	
Summa			54 616	55 916
Varav kortfristig del			28 066	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
Beräknat revisionsarvode	25	25
El	14	8
Förutbetalda avgifter/hyror	264	264
Uppvärmning	12	13
Utgiftsräntor	0	2
Vatten	21	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	0
Summa	350	311

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	111 500	111 500
Summa	111 500	111 500

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har genomfört Radonmätning, OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och uppdaterat den långsiktiga Underhållsplanen. Samtliga av dessa kommer att följas upp och vid behov åtgärda det som behöver åtgärdas. Vad och när får varje detalj utvisa. Vi kan eventuellt behöva byta ut de två stora takfläktarna vi har som sköter fastighetens ventilationssystem, delvis temperaturen i fastigheten och draget/suget i lägenheternas spiskåpor.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Camilla Rydell
Ordförande

Carina Forsberg
Styrelseledamot

Mats Ehnebom
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Katrine Elbra
Godkänd revisor