

Årsredovisning 2021



Brf Söderkisen

Org nr 769626-8700

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Söderkisen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tobaksmonopolet 8 i Stockholms kommun. Byggnadsår 2015. Föreningens byggnad består av 91 bostadsrätter samt fem lokaler i ett flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är ca 8 621 kvm och lokalarean (LOA) är ca 406 kvm. Föreningen har 50 garageplatser för bil samt 6 platser för MC, alla med laddboxar (utom 3 MC-platser).

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
38 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 januari 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 31 oktober 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och andra avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
(fastighetsskötsel och brandskydd)
Markskötsel
Städning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Leverantör

HSB Stockholm
AB Solbrudens trädgårdar
ABSS
Fastum AB
Fastum AB

El	E.ON
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hämtning återvinningsavfall	SUEZ Recycling AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Bredband	Telia
Porttelefon datalagring	Great Security
Garageport serviceavtal	Hörmann
Avläsning av elförbrukning (inför fakturering av användaren)	Infometric AB
Snöskottning	Påhlman Accesso AB
Skadedjursbekämpning	Nomor
Bevakning	Avarn
Hemsida	SimplyBrf

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut gällande infart, tillträde, väg, utrymme, underhåll fasad, utrymnings- och gångväg.

Fastigheten har servitut till fördel avseende balkonger, väg och underhåll fasad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Salata i Sverige AB	ja	85	2024-11-30
Scan Edu AB	ja	139	2024-11-30
Strauss Blommor HB	ja	52	2024-10-31
Sthlm Ladies & Gents AB	ja	65	2022-11-30
Gerflor Scandinavia AS	ja	65	2022-01-31
Norge Filial			

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Hans Jonsson, ordförande
Tomas Sahlén, kassör
Mathias Pilblad
Lennart Gabrielsson
Iain Rushton

Suppleanter

Elisabeth Lindblom
Henrik Bergquist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer till valberedning:

Åsa Holmqvist
Birgitta Ljungqvist
Gustav Skogö Nyvang

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara 114 240 kr (2,4 prisbasbelopp), exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2015) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 439 200 000 kr, varav byggnadsvärde är 243 000 000 kr och markvärde är 196 200 000 kr. Värdeåret är 2015.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

*Brf Söderkisens ekonomi har fortsatt att utvecklas väl, huvudsakligen tack vare fortsatt låga räntor. Efter amorteringar om ca 3,7 miljoner kr uppgick föreningens lån vid slutet av 2021 till ca 80 miljoner kr.

*Utifrån beslut på årsmötet har styrelsen tillsammans med Svenska Lumon gått vidare med bygglovsansökan för inglasning av balkonger. Bygglov har beviljats för balkonger över mark och med tak. Styrelsen har beslutat att inte gå vidare med ytterligare ansökan eftersom det är troligt att bygglov inte skulle beviljas på de övre balkongerna samt att husets utseende skulle förändras.

*Frågor från 5-årsbesiktningen har fortsatt diskuterats med NCC/Bonava. Imma/is på fönster är en pågående fråga. Gällande fukt i garaget har styrelsen initierat en egen utredning som nu tas vidare av NCC/Bonava med åtgärder för vattenavrinning och vidare fuktmätning.

*Låsfunktionen på entrédörrar har under året ändrats så att dörrarna enbart kan öppnas med bricka. Problem med stängning av entrédörrar har diskuterats med låsfirman och en ny motor installerats på en av entrédörrarna (77A) för utvärdering.

*Årsmötet 2021 gav styrelsen i uppdrag i att utreda förutsättningarna för solkraft i föreningen. Styrelsen har under året utrett saken och inhämtat anbud. Styrelsen har beslutat att avvakta i frågan då teknikutvecklingen idag är snabb inom området och investeringskostnaderna höga.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 157 (157) medlemmar. Under året har 8(16) medlemmar tillträtt samt 8 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (9) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Resultat exkl avskrivningar	3 445	3 576	3 717
Nettoomsättning*	7 747	7 761	7 841
Resultat efter finansiella poster*	-676	-545	-404
Soliditet (%)*	87,32	86,85	86,24
Fastighetslån/kvm (kr)	9 283	9 713	10 225
Årsavgifter/kvm (kr)	595	595	595
Skuldränta (%)	0,70	0,97	1,11

*Obligatoriska uppgifter

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	379 888 862	187 111 138	1 138 400	-2 100 777	-544 943	565 492 680
Disposition av föregående års resultat:			217 000	-761 943	544 943	0
Årets resultat					-675 970	-675 970
Belopp vid årets utgång	379 888 862	187 111 138	1 355 400	-2 862 720	-675 970	564 816 710

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 862 720
årets förlust	-675 970
	-3 538 690

behandlas så att

av fond för yttre underhåll ianspråkats

-261 269

reservering fond för yttre underhåll

217 000

i ny räkning överföres

-3 494 421

-3 538 690

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 747 473	7 761 128
Övriga rörelseintäkter	3	65 138	303 242
Summa rörelseintäkter		7 812 611	8 064 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 203 114	-3 089 797
Övriga externa kostnader	5	-449 396	-428 242
Personalkostnader	6	-139 422	-142 888
Avskrivningar		-4 120 950	-4 120 950
Summa rörelsekostnader		-7 912 882	-7 781 877
Rörelseresultat		-100 271	282 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 033	-827 734
Summa finansiella poster		-575 699	-827 436
Resultat efter finansiella poster		-675 970	-544 943
Årets resultat		-675 970	-544 943

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	644 401 344	648 522 294
Summa materiella anläggningstillgångar		644 401 344	648 522 294
Summa anläggningstillgångar		644 401 344	648 522 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 234 086	2 474 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	164 065	113 812
Summa kortfristiga fordringar		2 398 151	2 587 890
Summa omsättningstillgångar		2 398 151	2 587 890
SUMMA TILLGÅNGAR		646 799 495	651 110 184

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 000 000	567 000 000
Fond för yttre underhåll		1 355 400	1 138 400
Summa bundet eget kapital		568 355 400	568 138 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 862 720	-2 100 776
Årets resultat		-675 970	-544 943
Summa fritt eget kapital		-3 538 690	-2 645 719
Summa eget kapital		564 816 710	565 492 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 035 000	38 980 000
Summa långfristiga skulder		39 035 000	38 980 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 995 000	44 760 000
Förskott från kunder		82 000	82 000
Leverantörsskulder		184 551	97 773
Skatteskulder		404 000	404 000
Övriga skulder		41 697	54 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 240 537	1 238 821
Summa kortfristiga skulder		42 947 785	46 637 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		646 799 495	651 110 184

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-675 970	-544 943
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 120 950	4 120 950
Förändring skatteskuld/fordran		0	11 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 444 980	3 587 827
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-100 002	56 161
Förändring av leverantörsskulder		86 778	-69 696
Förändring av kortfristiga skulder		-4 411 496	42 877 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-979 740	46 451 608
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		690 000	-47 533 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		690 000	-47 533 750
Årets kassaflöde		-289 740	-1 082 142
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 292 959	3 375 101
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 003 219	2 292 959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar lås	15 år
Laddstolpar garage	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 129 754	5 129 568
Hyror lokaler	1 152 108	1 073 869
P-plats och garage	932 100	937 900
Avgift andrahandsupplåtelse	3 372	0
Debiterad fastighetsskatt	131 300	129 599
Elavgifter	280 097	355 784
Vatten	113 696	118 465
Avgifter för avfallshantering	29 712	29 712
Outhyrda garage och p-platser	-24 700	-13 800
Öres- och kronutjämning	34	31
	7 747 473	7 761 128

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Reglerad skuld, Stockholms vatten	65 138	303 242
	65 138	303 242

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	207 759	244 244
Trädgårdsskötsel	117 544	112 167
Trivselåtgärder	18 364	18 238
Städkostnader	132 441	114 366
Snöröjning/sandning	21 059	21 059
Hisservice/besiktning	70 482	34 971
Hyra av entrémattor	10 865	12 133
Reparationer	460 361	248 372
Planerat underhåll	261 269	341 120
Fastighetsel	792 354	837 699
Uppvärmning	200 865	199 912
Vatten och avlopp	165 649	160 756
Avfallshantering	215 940	210 835
Försäkringskostnader	65 729	62 599
Övriga serviceavtal	31 683	73 212
Bevakningskostnader	70 530	65 049
Kabel-TV	81 160	13 653
Bredband	207 214	281 214
Förbrukningsinventarier	38 276	19 815
Förbrukningsmaterial	19 420	13 102
Övriga driftskostnader	14 151	5 280
	3 203 115	3 089 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	202 000	202 000
Datorkommunikation	5 177	7 166
Hemsida	3 701	8 025
Porto	5 214	7 751
Årsredovisning tryck	5 725	5 219
Föreningsgemensamma kostnader	13 590	4 695
Revisionsarvode	24 776	25 919
Ekonomisk förvaltning	97 419	107 804
Bankkostnader	2 274	2 550
Medlems-/föreningsavgifter	7 370	7 220
Mätdata	40 412	32 713
Upprättande av energideklaration	16 439	0
Övriga poster	25 299	17 181
	449 396	428 243

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	114 240	111 600
Sociala avgifter	25 182	31 288
	139 422	142 888

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	388 822 988	388 822 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	388 822 988	388 822 988
Ingående avskrivningar	-19 000 694	-14 879 744
Årets avskrivningar	-4 120 950	-4 120 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 121 644	-19 000 694
Ingående värde mark	278 700 000	278 700 000
Utgående anskaffningsvärde mark	278 700 000	278 700 000
Utgående redovisat värde	644 401 344	648 522 294
Taxeringsvärden byggnader	243 000 000	243 000 000
Taxeringsvärden mark	196 200 000	196 200 000
	439 200 000	439 200 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	230 868	181 119
Avräkningskonto, föreningens klientmedelskonto	2 003 218	2 292 959
	2 234 086	2 474 078

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	22 263	21 203
Bostadsrätterna medlemskap	7 440	7 370
Förvaltningsarvode	23 908	22 948
Bredband	42 351	45 073
Fastighetsskötsel	42 837	0
Rondering bevakningstjänst	18 690	17 218
Övriga serviceavtal	6 576	0
	164 065	113 812

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 253052	0,64	2024-03-30	20 715 000	21 215 000
Stadshypotek 353169	0,35	2022-03-30	21 590 000	23 695 000
Stadshypotek 350511	0,74	2026-03-30	19 460 000	20 065 000
Stadshypotek 170593	0,82	2022-03-30	18 265 000	18 765 000
Kortfristig del av låneskuld			-40 995 000	-44 760 000
			39 035 000	38 980 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld 40 995 000 kr fördelat på:

Årlig amortering av långfristiga lån: 1 140 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 39 855 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	112 340	111 600
Sociala avgifter	35 297	35 065
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	191 004	197 610
Fjärrvärme	25 615	24 096
Avfallskostnader	29 642	21 049
Vatten	41 561	38 779
Reparationer	19 884	8 132
Förutbetalda avgifter och hyror	742 758	743 190
Städ	10 314	29 448
Fastighetsskötsel	7 123	4 852
	1 240 538	1 238 821

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
	99 000 000	99 000 000

Stockholm 2022-

Hans Jonsson

Mathias Pilblad

Iain Rushton

Tomas Sahlén

Lennart Gabrielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Söderkisen.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-12 12:41:06

Dokumentet är undertecknat av:

 HANS-ÅKE JONSSON (19501228XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-07 08:27:00
 LENNART GABRIELSSON (19600502XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-10 13:05:59
 Tomas Sahlén (19660116XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 10:18:23
 IAIN RUSHTON (19721128XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-07 08:14:32
 MATHIAS PILBLAD (19740923XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-07 08:13:43
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-04-12 12:41:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Söderkisen.pdf (260594 byte)

AFA0D6F0E025B97C6A02DD9D5167C105DEA3695C2315E1264C39071E8CFA391CA00497E3BD327D7BED12
39C3A461F07BED7CC5A04C345FC9739104C45E8423DE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support