

Årsredovisning 2021

BRF FINN

717600-1282



 nabo

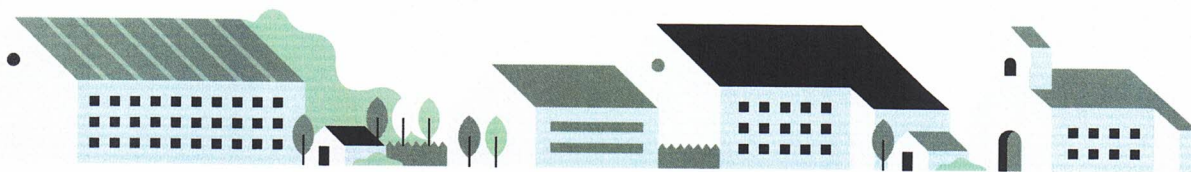
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FINN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1946-03-01.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 8:1 på adressen Österängsgatan 26 i Uppsala. Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 152 kvm och 3 lokaler om 322 kvm.

STYRELSENS

SAMMANSÄTTNING

Merit Aguirre Venegas	Ordförande
Mathias Gustafsson	Ledamot
Emil Ohlsson	Ledamot
Daniel Sandell	Ledamot
Halez Abdulkarim	Ledamot
Robert Lundman	Suppleant
Maisoun Zaza	Suppleant

VALBEREDNING

Elisabeth Ekerby, Anders Andersson och Jesper Bengtsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen två i förening

REVISORER

Ola Lindberg	Extern revisor	Ola Lindbergs Ekonomi Konsult
Bo Lindberg	Extern revisor suppleant	Ola Lindberg Ekonomi Konsult
Kjell Larsson	Internrevisor	
Birgitta Flodman	Internrevisor suppleant	

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2018	Byte av föreningens vattenledningar och installation av individuell mätning av kallt och varmt vatten.
2018	Renovering av tvättstuga i 22:an inklusive byte till nya maskiner.
2019	Byte av klinker vid entréer 22:an.
2021	Byte av el i föreningen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

UNDERHÅLL

Byte av föreningens elledningar och armaturer slutfördes.

UTREDNINGAR

Utredning kring momsavdrag på energieffektiviseringsåtgärder har utretts av Bjerking AB för föreningens räkning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 154 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 829 239	5 665 835	5 908 324	5 893 529
Resultat efter fin. poster	-2 491 464	-871 505	64 485	-276 647
Soliditet, %	-37	-21	-16	-15
Yttre fond	1 116 947	915 207	417 603	28 368
Taxeringsvärde	165 868 000	165 868 000	165 868 000	129 745 000
Bostadsyta, kvm	9 152	9 152	9 152	9 152
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	522	551	546
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 269	1 947	1 996	2 056
Genomsnittlig skuldränta, %	2,04	2,69	2,50	2,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 428 000	-	-	1 428 000
Fond, yttre underhåll	915 207	-	201 740	1 116 947
Balanserat resultat	-4 983 347	-871 505	-201 740	-6 056 592
Årets resultat	-871 505	871 505	-2 491 464	-2 491 464
Eget kapital	-3 511 645	0	-2 491 464	-6 003 109

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 056 592
Årets resultat	-2 491 464
Totalt	-8 548 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	497 604
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 116 947
Balanseras i ny räkning	-7 928 712
	-8 548 055

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 829 239	5 665 835
Rörelseintäkter		14 208	95 557
Summa rörelseintäkter		5 843 447	5 761 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-6 372 032	-4 432 859
Övriga externa kostnader	5	-280 728	-252 921
Personalkostnader	6	-689 591	-854 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-599 291	-606 228
Summa rörelsekostnader		-7 941 642	-6 146 805
RÖRELSERESULTAT		-2 098 195	-385 413
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 269	-486 092
Summa finansiella poster		-393 269	-486 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 491 464	-871 505
ÅRETS RESULTAT		-2 491 464	-871 505

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	13 316 896	13 858 634
Maskiner och inventarier	8	85 489	143 041
Pågående projekt		101 974	95 411
Summa materiella anläggningstillgångar		13 504 359	14 097 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 504 359	14 097 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 399	59 223
Övriga fordringar		26 882	20 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	335 889	342 101
Summa kortfristiga fordringar		401 170	422 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 123 990	1 879 502
Summa kassa och bank		2 123 990	1 879 502
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 525 160	2 301 524
SUMMA TILLGÅNGAR		16 029 519	16 398 611

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 428 000	1 428 000
Reserv för yttre underhåll		1 116 947	915 207
Summa bundet eget kapital		2 544 947	2 343 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 056 592	-4 983 347
Årets resultat		-2 491 464	-871 505
Summa fritt eget kapital		-8 548 055	-5 854 852
SUMMA EGET KAPITAL		-6 003 109	-3 511 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 465 000	12 440 000
Summa långfristiga skulder		18 465 000	12 440 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 300 000	5 325 000
Leverantörsskulder		249 415	1 136 411
Skatteskulder		12 003	16 410
Övriga kortfristiga skulder		147 544	152 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	858 666	840 122
Summa kortfristiga skulder		3 567 628	7 470 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 029 519	16 398 611

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 879 502	1 988 284
Resultat efter finansiella poster	-2 491 464	-871 505
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	599 291	606 228
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 892 173	-265 277
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 852	-18 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-827 628	720 488
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 698 949	436 630
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-6 563	-95 411
Kassaflöde från investeringar	-6 563	-95 411
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	2 950 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 950 000	-450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 488	-108 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 123 990	1 879 502

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Finn 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Hyresintäkter, bostäder	17 156	232 192
Hyresintäkter, lokaler	240 765	26 773
Hyresintäkter, p-platser	237 060	238 323
Årsavgifter, bostäder	4 772 364	4 775 385
Övriga intäkter	561 895	393 163
Summa	5 829 240	5 665 836

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningskostnader	5 500	4 900
Bredband	441 617	441 176
Entreprenad städ	252 070	188 078
Fastighetsel	542 793	412 169
Fastighetsförsäkringar	149 064	145 004
Fastighetsskatt	193 547	190 157
Fastskötsel, städ material	599	0
Fjärrvärme	1 240 983	1 103 351
Fordonsförsäkring	356	356
Grovsopor, tidningar	100 908	96 545
Hiss serviceavtal	26 076	25 518
Korr. fastighetsskatt	0	10 000
Självrisk	95 200	0
Snöskottning och sandupptagning	2 939	0
Sophämtning	94 839	111 271
Temp. rep und eller projekt	-274 826	274 826
Trädgård och blommor	22 255	7 803
Vatten	358 173	313 947
Ventilation	0	85 154
Övriga köpta tjänster	22 713	-688
Övriga rep./underhåll	358 882	208 740
Övriga serviceavtal	77 403	73 712
Övrigt plan. UH	7 588	0
Summa	3 718 679	3 692 019

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Elentreprenad	2 649 503	740 840
Utredning bergvärme FTX sadeltak solceller	3 850	0
Summa	2 653 353	740 840

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	26 837	33 112
Juridiska kostnader	0	19 766
Kameral förvaltning	133 431	128 988
Revisionsarvoden	20 313	14 025
Övriga förvaltningskostnader	100 147	57 030
Summa	280 728	252 921

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-4 672	11 548
Förändring av semesterlöneskuld	-14 632	36 753
Löner, arbetare	422 399	394 296
Pensionsförsäkringar	-43 041	17 902
Sociala avgifter	71 905	135 052
Styrelsearvoden	70 851	72 289
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Övriga personalkostnader	138 782	138 958
Summa	689 591	854 797

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 483 359	26 483 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 483 359	26 483 359
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 624 725	-12 076 049
Årets avskrivning	-541 739	-548 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 166 463	-12 624 725
Utgående restvärde enligt plan	13 316 896	13 858 634
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 999 000</i>	<i>1 999 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 922 000	85 922 000
Taxeringsvärde mark	79 946 000	79 946 000
Summa	165 868 000	165 868 000

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 046 461	1 046 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 046 461	1 046 461
Ingående ackumulerad avskrivning	-903 420	-845 868
Avskrivningar	-57 552	-57 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-960 972	-903 420
Utgående restvärde enligt plan	85 489	143 041

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	93 317	110 293
Försäkringspremier	114 845	110 784
Förvaltning	34 255	33 553
Räntor	0	136
Vatten	31 121	30 094
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 351	57 241
Summa	335 889	342 101

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2024-09-25	1,88 %	700 000	900 000
Swedbank	2022-03-25	3,93 %	1 700 000	1 700 000
Swedbank	2027-05-25	1,25 %	3 400 000	3 475 000
Swedbank	2021-05-28	0,90 %		1 500 000
Swedbank	2023-04-25	2,00 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2025-04-25	2,16 %	4 740 000	4 940 000
Swedbank	2026-02-11	1,05 %	4 925 000	
Summa			20 765 000	17 815 000
Varav kortfristig del			2 300 000	
Varav amorteras inom 12 månader			600 000	

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 omsätts vid förfall.

NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	15 623	11 548
Beräknat revisionsarvode	10 000	0
El	72 808	59 310
Förutbetalda avgifter/hyror	452 897	437 953
Sociala avgifter	7 557	16 304
Upplupna semesterlöner	74 011	88 644
Uppvärmning	187 759	147 885
Utgiftsräntor	38 011	78 478
Summa	858 666	840 122

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 390 000	19 390 000
Summa	19 390 000	19 390 000

Underskrifter

UPPSALA, 2022-04-08

Ort och datum

Daniel Sandell

Daniel Sandell

Ledamot

Emil

Emil Ohlsson

Ledamot

Halez Abdulkarim

Halez Abdulkarim

Ledamot

Mathias Gustafsson

Mathias Gustafsson

Ledamot

Merit Aguirre

Merit Aguirre Venegas

Ordförande

revisionsberättelse har lämnats 2022-04-07

Kjell Larsson

Kjell Larsson

Internrevisor

Ola Lindberg

Ola Lindbergs Ekonomi Konsult

Ola Lindberg

Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FINN

Org.nr 717600-1282

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Finn för räkenskapsperioden 2021-01-01 – 2021-12-31.

Det har även redovisats av Er interna revisor rörande föreningens protokoll avseende fattade beslut under räkenskapsåret.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om den årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär, att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar, att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att denna revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande här nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 april 2022



Ola Lindberg