

Årsredovisning
för
Brf Nattviolen 9

716424-0645

Räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Nattviolen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens egendom omfattar fastigheten Nattviolen 9 i Eskilstuna kommun med där på uppförda byggnader och centralgarage samt parkeringsplatser. Fastigheten har 159 lägenheter och samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Husen färdigställdes 1992. Centralgaraget har 156 garageplatser. Till fastigheten hör också 14 parkeringsplatser utomhus. Fastighetens tomtarea är 9 590 m² och bostadsarea är 12 154 m². Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	1
2 rum och kök	75
3 rum och kök	43
4 rum och kök	32
5 rum och kök	8
Totalt:	159

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-03.

Taxeringsvärde åren 2019-2021: 150 317 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ej bostadsrättstillägg.

MEDLEMSINFORMATION

STYRELSE

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Eva Bastmo	Ordförande	i tur att avgå
Tone Kirkeby-Garstad	Ledamot	vald t o m 2023
Gudrun Nyqvist	Ledamot	i tur att avgå
Conny Mobeck	Ledamot	vald t o m 2023
Jim Gustafsson	Ledamot	avgått 2021-11-30
Eva Alström	Suppleant	i tur att avgå
Lars Liberg	Suppleant	i tur att avgå

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har hållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Styrelsen har delvis haft möten via teams och de har varit svårt att få till bra möten då tekniken inte fungerat så bra alla gånger.

FÖRENINGSTÄMMA

Årsstämma fick genomföras med poströstning då vi inte kunde sammankalla medlemmarna till ett fysiskt möte på grund av rådande pandemi. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Till stämman inkom 68 giltiga poströster.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Eva Bastmo, Jim Gustafsson, Tone Kirkeby-Garstad och Gudrun Nykvist. Jim Gustafsson lämnade styrelsen 2021-11-30 då han flyttade från Nattviolen 9.

REVISORER

Revisorer har varit Vladimir Heida och revisorssuppleant Johan Pettersson. Martin Dagemark vid Mazars Eskilstuna valdes som yrkesrevisor på 1 år.

VALBEREDNING

Valberedningen har under året varit Monica Azzarri, Ann-Britt Petersson och Inger Holmen. Monica Azzarri som sammankallad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsåret utgång var medlemsantalet 210 varav 159 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

VÄSENTLIGA AVTAL

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa och ekonomiska förvaltningen. Avtalet med HSB sades upp mars 2021 för omförhandling. Nytt avtal tecknades med Riksbyggen och gäller från och med 1 januari 2022.

Föreningen har avtal med Riksbyggen för att sköta fastighetsförvaltningen och med Rosins Trädgård för att sköta grönytor och planteringar. Från 1 juli 2021 har föreningen avtal med Riksbyggen gällande teknisk förvaltning.

Föreningen har även avtal med Securitas gällande jourutryckning vid brådska och akuta händelser i fastigheten. Föreningen har hisserviceavtal Kone.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

SÄKERHET

Brandskyddskontroller har genomförts av riksbyggen och nya styrelsemedlemmar har fått utbildning i SBA.

Garaget har fått kamerabevakning för att förhindra stöld och skadegörelse som tyvärr

förekommit.

KOMMUNIKATION

Föra att leva upp till kraven i GDPR så har all hantering digitalt setts över och förbättrats. Det har startats en SMS funktion via hemsidan så att föreningen snabbt kan skicka ut viktiga meddelanden till medlemmarna.

UTBILDNINGAR

Styrelsen har deltagit i följande utbildningar:

Webbinar juridik

Webbinar markanvändning uteplatser Brf

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Soprum och återvinningen har renoverats.

Ett motionsrum har färdigställts och lekplatsen har fått ny utrustning.

Vid garageinfarten har fått elvärme för att undvika isbildning under vinterhalvåret.

INVESTERING

Investeringen i 14 nya hissar har slutförts under 2021.

Yttre skalskyddet har förstärkts genom nytt passersystem med tagg och porttelefoner.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2018-05-07. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

UTVECKLING AV FÖRENINGEN VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

EKONOMI

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 012 500 kr. Under året har föreningen amorterat 112 500 kr. Föreningen har förhandlat ner räntan för lånen.

Föreningens ekonomi utvecklas tillfredsställande och budgeten för år 2022 uppvisar fortsatt god lönsamhet. Avgifterna för bostäderna sänktes den 1 januari 2021 med 10 procent. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder under år 2021 var 569 kr/kvm.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter bostäder, tkr	6 916	7 044	7 111	8 089	8 085
Årets resultat, tkr	30	2 370	2 241	3 832	3 684
Balansomslutning, tkr	88 590	83 813	81 945	79 751	81 509
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	569	580	585	666	665
Driftskostnad, kr/kvm	395	282	286	265	264
Ränta, kr/kvm	16	22	17	17	20
Lån, kr/kvm	3 602	3 630	3 654	3 689	3 689
Fond för yttre underhåll, tkr	25 370	25 370	24 378	23 678	20 478
Soliditet (%)	43	46	44	42	37

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 214 952	3 878 772	24 723 306	6 159 774	2 370 412	38 347 216
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				2 370 412	-2 370 412	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			700 000	-700 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-52 994	52 994		0
Årets resultat					30 466	30 466
Belopp vid årets utgång	1 214 952	3 878 772	25 370 312	7 883 180	30 466	38 377 682

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 883 180
Årets resultat	<u>30 466</u>
	7 913 646

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-52 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>700 000</u>
Till balanserat resultat överförs	<u>7 266 640</u>
	7 913 646

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 622 342	7 774 831
Övriga rörelseintäkter		16 131	48 357
Summa rörelseintäkter		7 638 473	7 823 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 830 831	-3 421 518
Övriga externa kostnader	4	-318 762	-268 384
Underhåll enligt plan	5	-669 140	-52 994
Personalkostnader och arvoden	6	-169 603	-126 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 418 580	-1 385 885
Summa rörelsekostnader		-7 406 916	-5 254 795
Rörelseresultat		231 557	2 568 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	73 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 128	-271 575
Summa finansiella poster		-201 091	-197 981
Resultat efter finansiella poster		30 466	2 370 412
Årets resultat		30 466	2 370 412

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 998 841	68 605 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	3 521
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	788 588	6 161 892
Summa materiella anläggningstillgångar		77 787 429	74 770 950
Summa anläggningstillgångar		77 787 429	74 770 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 800	18 428
Övriga fordringar		5 005 058	1 272
Avräkningskonto HSB Södermanland		5 160 999	8 840 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	278 162	178 378
Summa kortfristiga fordringar		10 463 019	9 038 612
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 760	3 760
Summa kortfristiga placeringar		3 760	3 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	335 637	0
Summa kassa och bank		335 637	0
Summa omsättningstillgångar		10 802 416	9 042 372
SUMMA TILLGÅNGAR		88 589 845	83 813 322

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 214 952	1 214 952
Upplåtelseavgifter		3 878 772	3 878 772
Fond för yttre underhåll		25 370 312	24 723 306
Summa bundet eget kapital		30 464 036	29 817 030
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 883 180	6 159 774
Årets resultat		30 466	2 370 412
Summa fritt eget kapital		7 913 646	8 530 186
Summa eget kapital		38 377 682	38 347 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 862 500	0
Summa långfristiga skulder		33 862 500	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	10 150 000	44 125 000
Förskott från kunder		1 200	1 100
Leverantörsskulder		5 098 796	283 534
Aktuella skatteskulder		26 076	24 485
Övriga skulder	16	1 952	10 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 071 639	1 021 354
Summa kortfristiga skulder		16 349 663	45 466 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 589 845	83 813 322

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 90 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,3 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 26 229 896 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter	6 915 900	7 043 806
Hyrer	720 208	745 550
Hyresbortfall	-52 300	-53 550
Övriga intäkter	54 664	87 382
Summa nettoomsättning	7 638 472	7 823 188

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	27 501	47 861
Löpande underhåll	922 838	315 469
Elavgifter	741 239	482 941
Uppvärmningsavgifter	590 136	467 454
Vatten och avlopp	397 379	393 117
Sophämtning	270 399	279 614
Övrig renhållning	0	1 462
Försäkringar	131 757	117 118
Kabel-TV/bredband	61 544	57 851
Fastighetsskötsel	1 255 812	981 874
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	255 151	250 381
Övriga kostnader	177 075	26 376
Summa driftskostnader	4 830 831	3 421 518

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Revisionsarvoden	23 884	18 150
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	168 000	167 375
Övriga förvaltningskostnader	1 500	0
Konsultarvoden	61 208	27 994
Bankkostnader	425	0
Möteskostnader	4 732	7 614
Fritidsverksamhet	311	1 276
Överlåtelseavgift	15 448	21 204
Pantförskrivningsavgift	5 716	12 716
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 255	314
Representation, avdragsgill	0	600
Kreditupplysning	0	135
Kontorsmaterial och trycksaker	24 078	7 124
Telefon	650	0
Datakommunikation	0	2 710
Övriga externa kostnader	9 190	0
Inkassokostnader	2 367	1 172
Summa övriga externa kostnader	318 764	268 384

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Underhåll enligt plan	669 140	52 994
Summa underhåll enligt plan	669 140	52 994

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Arvode styrelse	78 400	78 400
Arvode vicevärd	50 800	18 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	3 092	2 197
Sociala avgifter	28 901	24 854
Övriga personalkostnader	7 410	1 562
Summa personalkostnader och arvoden	169 603	126 013

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	98 203 219	98 203 219
Ingående anskaffningsvärde mark	10 500 000	10 500 000
Omklassificeringar	9 808 362	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 511 581	108 703 219
Ingående avskrivningar	-40 097 682	-38 715 318
Årets avskrivningar	-1 415 059	-1 382 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 512 741	-40 097 682
Utgående redovisat värde	76 998 840	68 605 537
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 265 000	2 265 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	52 000	52 000
Totalt taxeringsvärde	150 317 000	150 317 000

Fastighetsbeteckning: Nattviolen 9

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 606	17 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 606	17 606
Ingående avskrivningar	-14 085	-10 563
Årets avskrivningar	-3 521	-3 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 606	-14 084
Utgående redovisat värde	0	3 522

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 161 892	0
Årets investeringar	4 435 058	6 161 892
Omklassificeringar	-9 808 362	
Utgående redovisat värde	788 588	6 161 892

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 162	178 378
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 162	178 378

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga placeringar, SBAB	3 760	3 760
Summa kortfristiga placeringar	3 760	3 760

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank, förskottthyr inbetalda till Riksbyggen	335 637	0
Summa kassa och bank	335 637	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,35	2022-03-30	9 800 000	9 825 000
Stadshypotek AB	0,46	2021-12-30	0	34 300 000
Stadshypotek AB	0,89	2024-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	1,080	2025-12-01	14 212 500	0
			44 012 500	44 125 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -9 800 000 -43 675 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till -350 000 -450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 862 500 0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 41 762 500

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	64 150 000	64 150 000
Summa ställda säkerheter	64 150 000	64 150 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	10 150 000	44 125 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 150 000	44 125 000

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto för moms	0	9 375
Personalens källskatt	1 140	0
Lagstadgade sociala avgifter	812	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 258
Summa övriga kortfristiga skulder	1 952	10 633

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	900	0
Upplupna räntekostnader	32 324	689
Förutbetalda hyror och avgifter	335 637	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	695 716	350 533
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	1	663 309
Avtalsplacerade betalningar	7 062	6 824
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 071 640	1 021 355

Eskilstuna 2022 -

Eva Bastmo

Tone Kirkeby-Garstad

Conny Mobeck

Gudrun Nyqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Vladimir Heda
Av föreningen vald revisor

Martin Dagemark
Auktoriserad revisor