

Årsredovisning 2021

BRF SÄMUND

717600-2181



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÄMUND

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.



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 2005-02-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 46:5 på adressen Tegnérgatan 23 i Uppsala . Föreningen har 14 bostadsrätter . Till fastigheten hör också en garagebyggnad med 5 st garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2021) uppgår till 1 504 kvm, varav 1 434 kvs avser boarea och 70 kvm avser lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

2 st vindslägenheter

FÖRENINGENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Den planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Så mycket som möjligt av ovanstående kostnad ska täckas av de medel som årligen avsätts till föreningens underhållsfond.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl bostadsrättstillägg och trygghetsbesiktning av Anticimex) hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lillemor Mattsson	Ordförande
Erik Magnus Tauvon	styrelseledamot
Kent Hallin	styrelseledamot
Margareta Sjöberg	styrelseledamot
Sandra Waara	styrelseledamot
Anna Axelsson	suppleant
Per-Uno Svensson	suppleant

VALBEREDNING

Lisa Svensson Skoog och Elisabeth Samuelsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas förutom av styrelsen av två därtill utsedda styrelseledamöter i förening

REVISORER

Dag Lennart Söderlund Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1992 Nya rörstammar, elledningar och badrum

lr

1992	Renovering av fasad och tak, tätskikt runt källargrund samt målning av fönster och trapphus. Dränering utvändigt. Ny undercentral och elcentral. Ny toalett i källaren.
2001	Grundförstärkning genom pålning
2010	Riktning och målning av fönster
2016 - 2017	Renovering balkongdörrar
2017	Fasad- och balkongrenovering. Målning fönster balkongdörrar, högtrycksspolning tak, ommålning plåt på tak
2019	Målning av vindsfönster
2020	Grundförstärkning av mur
2021	Sotning och ventilationskontroll, rensat golvbrunn i tvättstugan, grus på gården, justering av föreningens element

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Laddstolpar i garagen och 1 stolpe på gården
2022	Målning i trapphus
2022	Radonmätning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Snöröjning	Skansholmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	802 080	802 080	802 080	802 080
Resultat efter fin. poster	-20 644	-124 895	47 548	108 317
Soliditet, %	-38	neg	neg	-33
Yttre fond	760 794	939 410	865 241	807 541
Taxeringsvärde	24 723 000	24 723 000	24 723 000	19 232 000
Bostadsyta, kvm	1 434	1 434	1 434	1 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	545
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 192	3 298	3 404	3 499
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,49	1,54	1,39

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	122 860	-	-	122 860
Fond, yttre underhåll	939 410	-	-178 616	760 794
Balanserat resultat	-2 220 498	-124 895	178 616	-2 166 777
Årets resultat	-124 895	124 895	-20 644	-20 644
Eget kapital	-1 283 122	0	-20 644	-1 303 766

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 166 777
Årets resultat	-20 644
Totalt	-2 187 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74 169
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 493
Balanseras i ny räkning	-2 178 097
Totalt	-2 187 421

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			
Nettoomsättning	2	802 080	802 080
Rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		802 079	802 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-578 132	-680 553
Övriga externa kostnader		-39 338	-38 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 660	-135 660
Summa rörelsekostnader		-753 130	-855 160
RÖRELSERESULTAT		48 950	-53 080
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 594	-71 815
Summa finansiella poster		-69 594	-71 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 644	-124 895
ÅRETS RESULTAT		-20 644	-124 895

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	2 738 583	2 874 243
Pågående projekt		106 250	106 250
Summa materiella anläggningstillgångar		2 844 833	2 980 493
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 846 833	2 982 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 346	0
Övriga fordringar		1 051	1 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 327	34 811
Summa kortfristiga fordringar		52 724	35 862
Kassa och bank			
Kassa och bank		524 736	581 845
Summa kassa och bank		524 736	581 845
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		577 460	617 707
SUMMA TILLGÅNGAR		3 424 293	3 600 199

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		760 794	939 410
Summa bundet eget kapital		883 655	1 062 271
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 166 777	-2 220 498
Årets resultat		-20 644	-124 895
Summa fritt eget kapital		-2 187 421	-2 345 393
SUMMA EGET KAPITAL		-1 303 766	-1 283 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 111 880	4 577 880
Summa långfristiga skulder		2 111 880	4 577 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 466 000	152 000
Leverantörsskulder		38 249	51 743
Skatteskulder		4 327	2 336
Övriga kortfristiga skulder		132	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 471	99 231
Summa kortfristiga skulder		2 616 179	305 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 424 293	3 600 199

f

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	581 845	720 047
Resultat efter finansiella poster	-20 644	-124 895
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	135 660	135 660
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	115 016	10 765
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 862	-3 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 262	6 980
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	94 892	13 798
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-152 000	-152 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-152 000	-152 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-57 108	-138 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	524 736	581 845

S

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sämund 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 %

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 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	17 580	17 580
Årsavgifter, bostäder	781 980	781 980
Övriga intäkter	2 520	2 520
Summa	802 080	802 080

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Brandskydd	23 000	0
Fastighetsel	23 072	20 263
Fastighetsförsäkringar	49 853	47 818
Fastighetsskatt	26 574	23 236
Fjärrvärme	222 883	206 407
Gård/markytor	83 493	0
Kabel-TV	25 233	24 901
Korr. fastighetsskatt	-1 024	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	-2 005	0
Reparation och underhåll	38 141	279 668
Snöskottning och sandupptagning	11 500	2 650
Sophämtning	18 661	18 805
Tak	0	1 875
Trädgård och blommor	5 019	2 526
Vatten	42 483	47 668
Ventilationskontroll OVK	11 250	0
Övriga köpta tjänster	0	4 736
Summa	578 132	680 553

NOT 4, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 069 975	6 069 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 069 975	6 069 975
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 195 732	-3 060 072
Årets avskrivning	-135 660	-135 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 331 392	-3 195 732
Utgående restvärde enligt plan	2 738 583	2 874 243
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 807</i>	<i>15 807</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 088 000	12 088 000
Taxeringsvärde mark	12 635 000	12 635 000
Summa	24 723 000	24 723 000
NOT 5, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	95 221	95 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 221	95 221
Ingående ackumulerad avskrivning	-95 221	-95 221
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 221	-95 221
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 6, ANDELAR I INTRESSEORGANISATION	2021-12-31	2020-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

8

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2023-11-24	1,70 %	1 091 700	1 141 700
Swedbank	2022-06-22	1,65 %	2 366 000	2 418 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,96 %	1 120 180	1 170 180
Summa			4 577 880	4 729 880
Varav kortfristig del			2 466 000	
Av kortfristig del amorteras inom 12 månader			152 000	

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.

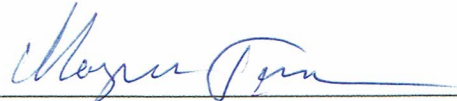
NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 847 000	5 847 000
Summa	5 847 000	5 847 000

Underskrifter


Uppsala, 2022 - 03 - 11
Ort och datum



Lillemor Mattsson
Ordförande



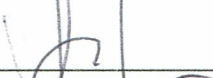
Erik Magnus Tauvon
Styrelseledamot



Kent Hallin
Styrelseledamot



Margareta Sjöberg
Styrelseledamot



Sandra Waara
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 12



Dag Lennart Söderlund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Sämund, org nr 717600-2181

Undertecknad av föreningsstämma därtill utsedd har granskat föreningens räkenskaper för året 2021.

Räkenskaperna har befunnits vara i mycket god ordning och årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10.

Jag tillstyrker

att årsstämman fastställer de framlagda resultat- och balansräkningarna

att årsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 12 mars 2022



Dag Söderlund

Till styrelsen för
Brf Sämund
Tegnérgatan 23

Uppsala den 13 mars 2022

752 26 Uppsala

I samband med revisionen av 2021 års räkenskaper har jag noterat att posten "Pågående projekt" finns med sedan flera år.

Vad jag förstått avser posten "värdehöjande dörrisolering".

Min uppfattning är att tillgången ifråga borde omklassificeras och ingå i underlaget för avskrivningar.

Jag rekommenderar styrelsen att inför nästa bokslut göra något åt denna sak.

Med vänliga hälsningar



Dag Söderlund