

Årsredovisning för  
**Brf Goda Grannar**  
716420-2082

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8-9

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Goda Grannar, 716420-2082 får härmed avge årsredovisning för 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

## **Verksamheten**

### **Styrelsen och förvaltning**

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Styrelsen har bestått av

- Ordförande Kerstin Cooley, ersattes av Marcus Ryrberg 29/7
- Kassör Susanne Wahlström
- Ledamot Hans-Eric Friman, ersattes av Kerstin Cooley 15/2
- Suppleant Hans-Eric Friman

Styrelsen hade två ordinarie sammanträden under året.

Revisor  
Hanna Tegnér

Ekonomisk förvaltare  
Pär Nilsmo, Bo Bra Fastighetsförvaltning AB

### **Väsentliga händelser under året**

Under 2021 har styrelsen hållit 2 protokollförda möten. Föreningen har också haft två husmöten samt en arbetsdag i trädgården och källaren.

Inga större renoveringar har gjorts, men vi har bytt ut ett uttjänt rör vid källaringången, som sprack till följd av ett kraftigt förhöjt vattentryck i samband med grävningar för utbyte av rör i närområdet. En ny fläkt i torkrummet har också installerats.

Föreningen har påbörjat planering för en fasad och balkongrenovering som sannolikt utförs 2023.

En lägenhet, Havsfruvägen 18, såldes under 2021.

### **Fastigheten**

Föreningens fastighet har 6 st bostadslägenheter samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde är 9.712.000 kronor varav avser byggnad 5.200.000 kronor. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Det åligger varje medlem att själv teckna hemförsäkring.

### **Underhållsbehov**

Det föreligger ett underhållsbehov av fasaden och balkongerna.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Årsavgifter, tkr	429	429	435	425	376
Årsavgifter/ kvm boyta	671	671	680	596	542
Lån tkr	5 712	5 757	5 799	5 841	2 869
Lån / kvm	8 925	8 995	9 061	9 127	4 482
Reparationer, tkr	110	6	44	30	58
Eget kapital, tkr	3 296	3 458	3 467	3 505	3 601
Taxeringsvärde, tkr	9 712	9 712	9 712	9 712	9 712

### Eget kapital

	2021-12-31	Förändring	2021-01-01
Insatser	3 500 000		3 500 000
Fond för yttre underhåll	200 586	16 420	184 166
	3 700 586	16 420	3 684 166
Balanserat resultat	-242 556	16 420	-226 135
Årets resultat	-162 166	-162 167	
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 295 864</b>	<b>-129 327</b>	<b>3 458 031</b>

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning til	
balanserat resultat	-242 556
årets resultat	-162 166
Totalt	-404 722
Styrelsen föreslår följande disposition	
Avsättning till fond för yttre underhåll	16 420
att i ny räkning överföres	-421 142
Summa	-404 722

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	429 216	429 216
		<u>429 216</u>	<u>429 216</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Fastighetskostnader	3	-303 674	-150 277
Övriga externa kostnader		-8 780	-23 995
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-138 596</u>	<u>-138 596</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-21 834</b>	<b>116 348</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-116 333</u>	<u>-117 995</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 167</b>	<b>-1 647</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-138 167</b>	<b>-1 647</b>
Skatt på årets resultat		-	-8 262
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 167</b>	<b>-9 909</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	8 726 407	8 848 296
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 944	50 651
		<u>8 760 351</u>	<u>8 898 947</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 760 351</u>	<u>8 898 947</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		7 096	6 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 392	5 350
		<u>29 488</u>	<u>11 957</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>361 231</u>	<u>375 478</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>390 719</u>	<u>387 435</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>9 151 070</u>	<u>9 286 382</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		3 500 000	3 500 000
		3 500 000	3 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 586	184 166
Balanserad vinst eller förlust		-242 556	-226 136
Årets resultat		-162 167	-
		-204 137	-41 970
<b>Summa eget kapital</b>		3 295 863	3 458 030
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 167 500	1 170 000
		1 167 500	1 170 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 544 378	4 586 674
Leverantörsskulder		28 337	-
Skatteskulder		17 568	17 076
Övriga skulder		60	-17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	97 364	54 619
		4 687 707	4 658 352
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		9 151 070	9 286 382

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

### Anläggningstillgångar

% per år

Materiella anläggningstillgångar:

### Inkomsskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomsskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgift	429 219	
Parkering		429 216
Övriga intäkter	3	
	<b>429 222</b>	<b>429 216</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	105 197	5 034
Värme		57 077
Vatten	22 156	29 006
Sophantering	10 203	
Fastighetsförsäkring	16 546	15 568
Kabel-TV	23 415	29 470
Teknisk förvaltning	7 500	
Reparationer & Underhåll	109 903	5 548

Fastighetsskatt	8 754	8 574
	<b>303 674</b>	<b>150 277</b>

#### Not 4 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Redovisningstjänster	24 000	17 251
Övriga externa kostnader och tjänster	7 669	6 744
	<b>31 669</b>	<b>23 995</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 843 530	2 843 530
-Fastighetsförbättringar	5 473 626	5 473 626
	8 317 156	8 317 156
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-585 860	-463 961
-Årets avskrivning enligt plan	-121 889	-121 889
	-707 749	-585 850
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 609 407</b>	<b>7 731 306</b>
Mark	1 117 000	1 117 000
	<b>8 726 407</b>	<b>8 848 306</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	342 940	342 940
Vid årets slut	342 940	342 940
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-292 289	-258 875
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-16 707	-16 707
Vid årets slut	-308 996	-275 582
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets slut		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 944</b>	<b>67 358</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	17 212	1 232
Övrigt	5 180	4 118
	<b>22 392</b>	<b>5 350</b>



## Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SHB/Stadshyptek	690 500	692 500
SHB/Stadshyptek	362 882	366 686
SHB/Stadshyptek	298 290	301 530
SHB/Stadshyptek	166 500	168 300
SHB/Stadshyptek	2 895 000	2 925 000
SHB/Stadshyptek	170 000	170 000
SHB/Stadshyptek	131 206	132 658
SHB/Stadshyptek	997 500	1 000 000
	<b>5 711 878</b>	<b>5 756 674</b>

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

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 864 000	5 864 000
	<b>5 864 000</b>	<b>5 864 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppluppet redovisningsarvode	24 000	
Upplupna el och fjärrvärmekostnader	23 899	6 966
Förutbetalda årsavgifter och hyror	35 758	35 758
Upplupna utgiftsräntor	8 161	8 242
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 545	3 173
	<b>97 363</b>	<b>54 139</b>

## Underskrifter

Ort och datum

Marcus Ryrberg  
Ordförande

Susanne Wahlström  
Styrelseledamot

Kerstin Cooley  
Styrelseledamot

Revisor