

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden samt hyra ut föreningens lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

Marcus Wiklund	Ordförande
Johan Iwersen	Ledamot
Rut Lindström	Ledamot
Carl Ljungmark	Ledamot
Erik Törngren	Ledamot

Thomas Jonter	Suppleant
Maria Paulsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Iwersen, Thomas Jonter, Carl Ljungmark, Maria Paulsson, Erik Törngren och Marcus Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen

Valberedning

Petra Larsson

Håkan Stålskog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvadraten 21	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

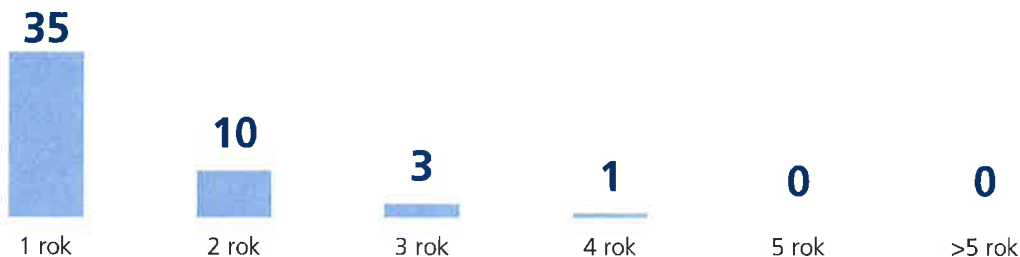
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 695 m², varav 2 567 m² utgör boyta och 1 128 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Igor Sport	494 m ²	2023
Fabrique	110 m ²	2022
7-Eleven	264 m ²	2024
La Gelateria	38 m ²	2023
Tandläkare Leif Weinhorn	118 m ²	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Innergård

Cykeluppställning

Soprum med källsortering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Energideklaration	2018
Stamspolning	2018
Renovering av gårdsbjälklag	2016
Stamspolning	2014
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör	2014
Fibernät	2013
Byggt balkonger mot gård	2013
Undercentral	2011
Renovering av fasad & fönster mot gård	2010
Stamspolning	2009
Renovering av fönster mot gata	2007
Renovering av tvättstuga	2004
Renovering av tak mot gård	1997
Renovering av trapphus	1994
Stambyte, kök & badrum	1994
El-stigarna i fastigheten bytta	1994
Renovering av hissar	1990
Planerat underhåll	År
Stamspolning	2022
Byte avloppsstammar i källare	2022
Renovering av hissar	2022
Renovering av trapphus	2022
Målning av fönster	2023
Renovering av gatufasad	2023
Takmålning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Taskottning med rondering	Ahlins Plåt
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trapphusstädning	Städhuset
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Veolia
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Entrémattor	CWS
Hisskötsel	Hissen
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm

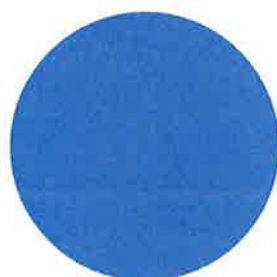
Föreningens ekonomi

- Föreningen har under året gjort en amortering utöver plan på 5300 KSEK

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 443 827	6 506 782
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 711 502	4 576 782
Finansiella intäkter	15 421	12 532
Medlemsinsatser	5 114 990	0
Balkongfond	30 821	61 272
	8 872 734	4 650 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 432 575	2 443 600
Finansiella kostnader	674 176	722 457
Ökning av kortfristiga fordringar	93 506	399 105
Minskning av långfristiga skulder	5 440 054	129 358
Minskning av kortfristiga skulder	565 543	19 022
	9 205 853	3 713 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 110 708	7 443 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 119	937 045

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Hyror
100%



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K9.

JA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har sålt den sista hyreslägenheten för 5115 KSEK.
- Föreningen har under året gjort en amortering uöfver plan på 5300 KSEK.
- Hyreskontraktet med tandläkaren har under året avsluts och hyresgästen är avflyttad.
- Föreningen har ansökt om bygglov för att göra om den tidigare tandläkarlokalen till en bostadsrättslägenhet om cirka 118 kvm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	0	319	343	343
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 271	3 404	3 402	3 216
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 308	17 484	17 536	17 577
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	18	15
Värmekostnad/m ² totalyta	129	120	125	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	17	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	196	230	228
Soliditet (%)	63	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	326	1 236	1 439	854
Nettoomsättning (tkr)	3 709	4 472	4 683	4 550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 567 m² bostäder och 1 128 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	65 707 830	1 733 804	0	63 974 026
Upplåtelseavgifter	9 080 390	3 381 186	0	5 699 204
Fond för yttre underhåll	2 978 796	335 400	0	2 643 396
Balkongfond	92 093	30 821	0	61 272
S:a bundet eget kapital	77 859 109	5 481 211	0	72 377 898
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 451 735	-335 400	146 999	-10 263 334
Årets resultat	-538 530	-538 530	-146 999	146 999
S:a ansamlad förlust	-10 990 265	-873 930	0	-10 116 335
S:a eget kapital	66 868 844	4 607 281	0	62 261 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-538 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 116 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 400
summa balanserat resultat	-10 990 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 990 265
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 709 382	4 472 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 120	104 687
Summa rörelseintäkter		3 711 502	4 576 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 531 240	-1 460 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 097	-421 308
Personalkostnader	Not 6	-125 109	-124 581
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 512	-624 512
Summa rörelsekostnader		-2 726 957	-2 631 222
RÖRELSERESULTAT		984 545	1 945 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 421	12 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-674 176	-722 457
Summa finansiella poster		-658 755	-709 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		325 790	1 235 635
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Förändring periodiseringsfond	Not 12	-534 191	-651 746
		-534 191	-651 746
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-330 129	-436 890
		-330 129	-436 890
ÅRETS RESULTAT		-538 530	146 999

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	100 519 930	101 141 982
Inventarier	Not 9	1 711	4 170
Summa materiella anläggningstillgångar		100 521 641	101 146 152
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 521 641	101 146 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		394	111 483
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 496 633	2 640 436
Summa kortfristiga fordringar		2 497 027	2 751 919
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 108 072	5 092 794
Summa kassa och bank		5 108 072	5 092 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 605 099	7 844 713
SUMMA TILLGÅNGAR		108 126 739	108 990 865

JK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 788 220	69 673 230
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 978 796	2 643 396
Balkongfond		92 093	61 272
Summa bundet eget kapital		77 859 109	72 377 898
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 451 735	-10 263 334
Årets resultat		-538 530	146 999
Summa ansamlad förlust		-10 990 265	-10 116 335
SUMMA EGET KAPITAL		66 868 844	62 261 563
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfond	Not 12	1 925 565	1 391 374
		1 925 565	1 391 374
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	21 906 742
Summa långfristiga skulder		0	21 906 742
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 270 015	21 803 327
Leverantörsskulder		81 171	116 194
Skatteskulder		352 119	773 405
Övriga skulder		221 102	261 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	407 923	476 576
Summa kortfristiga skulder		39 332 330	23 431 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 126 739	108 990 865

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till inanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	12-50 år	12-50 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	855 548	796 800
Årsavgifter - bortfall	-855 548	0
Hyror lokaler momspliktiga	3 704 218	3 254 519
Hyror lokaler	57 792	660 409
Hyesrabatt	-56 924	-278 125
Avgift andrahandsuthyrning	4 346	38 388
Öresutjämning	-50	104
	3 709 382	4 472 095

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Extra statligt stöd	0	104 687
Övriga intäkter	2 120	0
	2 120	104 687

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 615	3 369
	Snöröjning/sandning	13 921	14 378
	Städning entreprenad	65 744	70 187
	Mattvätt/Hyrmattor	15 053	15 747
	Hissbesiktning	0	4 431
	Sophantering	3 290	0
	Gård	2 091	5 924
	Serviceavtal	25 910	35 460
	Förbrukningsmateriel	1 782	1 990
	Brandskydd	25 196	18 518
		155 601	170 004
	Reparationer		
	Lokaler	6 161	8 373
	Tvättstuga	21 705	12 417
	Sophantering/återvinning	0	8 125
	Vind	992	0
	Entré/trapphus	1 772	0
	Lås	22 250	5 738
	VVS	3 200	20 495
	Elinstallationer	24 428	1 459
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 696
	Hiss	38 359	34 455
	Tak	0	19 346
	Skador/klotter/skadegörelse	29 674	20 680
		148 541	132 783
	Taxebundna kostnader		
	El	52 617	51 691
	Gas	111 523	109 620
	Värme	365 165	335 496
	Vatten	96 426	63 558
	Sophämtning/renhållning	111 424	111 344
		737 156	671 709
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 678	42 687
	Kabel-TV	8 925	8 764
	Bredband	66 848	66 853
		120 452	118 304
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	369 491	368 021
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 531 240	1 460 821

Handwritten signature

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	1 225
	Tele- och datakommunikation	8 636	9 672
	Juridiska åtgärder	0	76 346
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	53 739	50 044
	Föreningskostnader	11 280	11 147
	Styrelseomkostnader	877	0
	Fritids- och trivselkostnader	302	0
	Förvaltningsarvode	121 811	162 368
	Administration	43 400	4 628
	Konsultarvode	204 488	98 449
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 080
		446 097	421 308
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Sociala kostnader	29 909	29 981
		125 109	124 581
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	588 068	588 068
	Förbättringar	33 985	33 985
	Inventarier	2 459	2 459
		624 512	624 512

Handwritten signature

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 628 006	108 628 006
	Utgående anskaffningsvärde	108 628 006	108 628 006
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 486 024	-6 863 972
	Årets avskrivningar enligt plan	-622 053	-622 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 108 077	-7 486 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 519 930	101 141 982
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 114 661	48 114 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	66 800 000	66 800 000
		111 800 000	111 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	29 800 000	29 800 000
		111 800 000	111 800 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 515	29 515
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 515	29 515
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 345	-22 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 459	-2 459
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 804	-25 345
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 711	4 170
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	381 685	400 491
	Skattefordran	112 312	0
	Klientmedel hos SBC	1 328 500	2 351 033
	Räntekonto hos SBC	674 136	0
	Avräkning övrigt	0	-111 089
		2 496 633	2 640 436

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 643 396	2 379 396
	Reservering enligt stadgar	335 400	264 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 978 796	2 643 396

Not 12	OBESKATTADE RESERVER	2021-12-31	2020-12-31
	OBESKATTADE RESERVER		
	Periodiseringsfond tax 20	-684 982	-684 982
	Periodiseringsfond tax 21	-651 746	-651 746
	Periodiseringsfond tax 22	-534 191	0
	Periodiseringsfond tax 19	-54 646	-54 646
		-1 925 565	-1 391 374

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	4,380 %	12 000 000	12 000 000	2022-01-25
	SBAB	0,350 %	5 915 616	5 942 166	2022-12-05
	SBAB	0,270 %	6 531 265	11 884 345	2022-06-07
	SBAB	0,770 %	9 903 621	9 944 483	2022-12-06
	SBAB	0,350 %	3 919 513	3 939 075	2022-12-09
	Summa skulder till kreditinstitut		38 270 015	43 710 069	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 270 015	-21 803 327	
			0	21 906 742	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 880 795 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	61 068	62 468
	Sociala avgifter	19 188	19 627
	Ränta	2 694	4 944
	Avgifter och hyror	324 973	389 537
		407 923	476 576

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Föreningen planerar att renovera trapphus och hissar under året.
- Föreningens räntekostnader förväntas minska avsevärt under året, då ett lån med 4,38% ränta har löpt ut och omförhandlats.



Styrelsens underskrifter

Stockholm den 1 / 6 2022



Marcus Wiklund
Ordförande

Johan Iwersen
Ledamot



Rut Lindström
Ledamot

Carl Ljungmark
Ledamot



Erik Törngren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 - 2022
BDO Mälardalen



Karolina Lövström
Auktoriserad revisor