

Årsredovisning

för

BRF Petrejus

769620-0935

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Petrejus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen Petrejus är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnad, marken är tomträtt. Som ägare till din bostadsrätt så äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du bostadsrättsföreningen du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Upptäcktsresanden 11	2009-10-01	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2009-10-01. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2019-12-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Upptäcktsresanden 11 bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadens totala bostadsyta är på 664 kvadratmeter. Härutöver tillkommer en lokal på 24 kvadratmeter som är upplåten som förråd med hyresavtal.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt med lägenhetsfördelning 2 rum och kök,

En lokal med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

En teknisk besiktning gjordes vid förvärvet 2009. Många förbättringsarbeten har klarats av efter förvärvet.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

Nya säkerhetsdörrar	2010
Stambyte av vatten- och avloppsstammar	2011
El-stambyte	2011
Fiberoptik	2012
Bredband Stockholm stadsnät	2014
Isolering av vind	2014
Besiktning och målning av tak	2015
Fönsterbyte samtliga lägenheter och trapphus samt renovering av källarfönster	2015
Blästring samt ommålning av 8 stycken franska balkonger	2015
Installation av ventiler i samtliga lägenheter för förbättrad inomhusluft, och radonkontroll är genomförd med godkända värden.	2016
Byte av samtliga balkonger	2016
Byte från Fjärrvärme till Bergvärme	2019
Renspolat hela radiatorkretsen och installerat en avgasare i värmecentralen	2021

Förvaltning

Botema Fastighets AB utför ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.
Teknisk förvaltning utförs av föreningen.

Övriga avtal

Jourservice på hela fastigheten: Dygnet Jour Service
Trappstädning : Holperen Städservice
Vatten: Stockholm vatten
Sophämtning: Sita
Bergvärme: Fortum
Bredband: Stockholms Stadsnät
Föreningen har bredbandsuppkoppling via
Stokab som har installerat fiberoptik i huset.
Kabel- TV: Tele2 (tidigare ComHem)

Större händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inga större händelser under 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st.

Under året har tre överlåtelse skett.

Medlemmar vid årets början var 14 st och vid årets slut var det 14 st.

Ingen planerad förändring av medlemsavgiften.

Andrahandsuthyrningar som löper ut

Två andrahandsuthyrning vid årets slut.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

-Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.

-Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

-Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende på annan person.

-Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och är begränsad i tiden.

Styrelsen

Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Kostnadseffektivitet är i ständig fokus. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Lyberg	Ledamot	Ordförande
Mathias Westman	Ledamot	
Zakarias Samad	Ledamot	
Michael Bergman	uppleant	

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året genomfört 8 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Tobias Benne, MT Revision AB

Valberedning

Styrelsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	643	641	600	591	625
Resultat efter finansiella poster	-340	-448	-1 329	-323	-183
Soliditet (%)	53,0	54,0	48,0	55,0	56,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	973	913	913	913	908
Lån per kvm bostadsrättsyta	11 325	10 643	13 248	11 806	11 806

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	11 855 996	0	0	11 855 996
Upplåtelseavgift	2 545 975	0	0	2 545 975
Fond för yttre underhåll	332 111	0	43 509	375 620
Ansamlad förlust	-5 612 140	-448 113	-43 509	-6 103 762
Årets resultat	-448 113	448 113	-340 149	-340 149
Totalt	8 673 829	0	-340 149	8 333 680

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 103 761
årets förlust	-340 149
	-6 443 910
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	43 509
i ny räkning överföres	-6 487 419
	-6 443 910

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	643 020	641 319
Övriga rörelseintäkter		0	28 102
Summa rörelseintäkter		643 020	669 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-227 913	-306 328
Driftskostnader	3	-202 261	-198 486
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-90 841	-185 132
Personalkostnader	5	-86 111	-37 275
Avskrivningar	6	-306 659	-306 655
Summa rörelsekostnader		-913 785	-1 033 877
Rörelseresultat		-270 765	-364 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-19	-190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 365	-83 467
Summa finansiella poster		-69 384	-83 657
Resultat efter finansiella poster		-340 149	-448 113
Årets resultat		-340 149	-448 113

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

15 381 277

15 687 936

Summa materiella anläggningstillgångar

15 381 277

15 687 936

Summa anläggningstillgångar

15 381 277

15 687 936

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

163 677

0

Övriga fordringar

22 919

3 072

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 784

30 511

Summa kortfristiga fordringar

233 380

33 583

Kassa och bank

Kassa och bank

175 958

193 057

Summa kassa och bank

175 958

193 057

Summa omsättningstillgångar

409 338

226 640

SUMMA TILLGÅNGAR

15 790 614

15 914 575

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 401 971	14 401 971
Fond för yttre underhåll		375 620	332 111
Summa bundet eget kapital		14 777 591	14 734 082
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 103 761	-5 612 140
Årets resultat		-340 149	-448 113
Summa ansamlad förlust		-6 443 910	-6 060 252
Summa eget kapital		8 333 681	8 673 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 066 666	7 066 666
Leverantörsskulder		39 028	28 931
Skatteskulder		40 716	39 732
Övriga skulder		13 987	10 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 537	95 292
Summa kortfristiga skulder		7 456 933	7 240 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 790 614	15 914 575

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Säkerhetsdörrar	10 år
Stambyte	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	607 299	607 299
Hyror lokaler	35 721	34 020
	643 020	641 319

Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-89 960	-199 490
Markytor, trädgård	-21 428	-31 031
El	-87 863	-49 639
Vatten och avlopp	-23 160	-21 572
Sophämtning/renhållning	-5 502	-4 596
	-227 913	-306 328

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-35 837	-31 658
Övriga fastighetskostnader	-13 655	-11 186
Fastighetsförsäkring	-4 619	-16 749
Kabel-tv	-3 675	-3 538
Bredband	-27 696	-27 736
F-skötsel	-5 641	-5 440
Fastighetsskatt	-20 538	-20 178
Tomträttsavgäld	-90 600	-82 000
	-202 261	-198 485

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Porto	0	-55
Revisionsarvoden	-11 500	-12 000
Fastighetsförvaltning	-39 040	-36 315
Konsultarvoden	-22 379	-127 497
Möteskostnader	-2 891	-2 046
Bankkostnader	-3 602	-2 098
Föreningsavg, avdragsgilla	-4 969	-5 120
Advokat-/rättegångskostnader	-6 459	0
	-90 840	-185 131

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-71 250	-23 650
Lagstadgade sociala avgifter	-14 861	-13 625
	-86 111	-37 275

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-154 174	-154 174
Ombyggnad	-152 485	-152 481
	-306 659	-306 655

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	15 417 440	15 417 440
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	15 417 440	15 417 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 406 840	-1 252 666
Årets avskrivningar enligt plan	-154 174	-154 174
Utgående avskrivning enligt plan	-1 561 014	-1 406 840
Planenligt restvärde vid årets slut	13 856 426	14 010 600
Taxeringsvärde		
Byggnad	6 703 000	6 703 000
Mark	7 800 000	7 800 000
	14 503 000	14 503 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	14 200 000	14 200 000
Lokaler	303 000	303 000
	14 503 000	14 503 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 300	3 181 300
Utgående anskaffningsvärde	3 181 300	3 181 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 503 964	-1 351 483
Årets avskrivningar enligt plan	-152 485	-152 481
Utgående avskrivning enligt plan	-1 656 449	-1 503 964
Planenligt restvärde vid årets slut	1 524 851	1 677 336
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	13 856 426	14 010 600
Ombyggnad	1 524 851	1 677 336
	15 381 277	15 687 936

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,888	3 mån	1 333 333	1 333 333
Swedbank	0,888	3 mån	2 333 333	2 333 333
Swedbank	0,929	3 mån	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,904	3 mån	700 000	700 000
Swedbank	0,904	3 mån	1 250 000	1 250 000
Swedbank	1,150	3 mån	450 000	450 000
			7 066 666	7 066 666
Kortfristig del av långfristig skuld			7 066 666	

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 917 000	7 917 000
	7 917 000	7 917 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

enligt signaturblad

Stockholm

Thomas Lyberg
Ordförande

Mathias Westman

Zakarias Samad

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne
Godkänd revisor