



Årsredovisning 2021



Brf Obligationen 5

Org nr 769613-0918

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Obligationen 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 december 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-10-15 fastigheten Obligationen 5 i Hägersten. I anslutning till förvärvet påbörjades julen 2007 omfattande renovering och ombyggnation av fastigheten. Ombyggnationens slutbesiktning var i september 2008.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Obligationen 5 i Hägersten. Markareal för tomten uppgår till 2 631 kvadratmeter. Fastigheten består av 30 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 767 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1945. Ombyggnad 2007-2008.

Tomträtt

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavgäld, fr.o.m. 2015-01-01 på 140 100 kr/år, gäller fram till 2024-12-31

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift (1 459 kr per lägenhet).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 400 000 kr och markvärde 18 400 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 860 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till yttre fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 7 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annica Janius Niklas Harju Anton Torlén
-----------	---

Suppleant	Ben Thiang Anton Cöster Jenny Nord
-----------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Valberedning

Thomas Lönnberg
Tobias Janius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året valdes en ny ordförande och många nya ledamöter i styrelsen. Styrelsens prioriteringar har varit att skapa kontinuitet och inventera underhåll- och utvecklingsbehov i föreningen. Styrelsens fokus det här år har således varit att förvalta de fina arbete som gjorts och att i samma anda bidragit till att föreningen ska bli en attraktiv förening i området. Covid-19 har såklart påverkat även detta räkenskapsår.

Styrelsen har under året lagt tid på att upprätta olika strukturer i olika administrativa kanaler, sett över kontaktlistor för andrahandsuthyrning av förråd samt parkeringsplatser.

Föreningen har gjort omfattande investering i form av en fönsterrenovering som färdigställts där vi gjort huset mer energieffektiv. Under 2020 aviserade föreningen att en avgiftshöjning om 3% skulle genomföras den 1 januari 2021. Höjningen har möjliggjort fönsterrenoveringen.

Den sista pusselbiten för försäljning av råvinden har avslutats och tagits beslut om i Hyresnämnden i december 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 st medlemmar.

Under året 5 st medlemmar utträtt ur föreningen och 6 st medlemmar har tillträtt vid 4 st överlåtelser.

En medlem har fortsatt beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 773	1 732	1 752	1 759
Resultat efter finansiella poster	-1 595	82	-600	-1 642
Soliditet (%)	58,43	59,48	61,27	60,58
Balansomslutning	53 413	55 147	53 159	54 753
Fastighetslån/kvm (kr)	12 341	12 415	11 435	11 475
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,00	1,35	1,34	1,27
Årsavgift/kvm (kr)	860	846	846	846

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut..

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA) av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 100 000	34 800	-4 414 179	82 178	32 802 799
Disposition av föregående års resultat:		34 800	47 378	-82 178	0
				-1 595 445	-1 595 445
Belopp vid årets utgång	37 100 000	69 600	-4 366 801	-1 595 445	31 207 354

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 366 802
årets förlust	-1 595 445
	-5 962 247

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	34 800
i ny räkning överföres	-5 997 047
	-5 962 247

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

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 773 480	1 731 612
Övriga rörelseintäkter		9 488	15 642
Summa rörelseintäkter		1 782 968	1 747 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 640 611	-826 327
Övriga externa kostnader	4	-140 563	-169 584
Personalkostnader	5	-68 600	-61 110
Avskrivningar		-306 706	-306 706
Summa rörelsekostnader		-3 156 480	-1 363 727
Rörelseresultat		-1 373 512	383 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 030	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 963	-301 349
Summa finansiella poster		-221 933	-301 349
Resultat efter finansiella poster		-1 595 445	82 178
Årets resultat		-1 595 445	82 178

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

51 761 991

52 043 596

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

25 101

Summa materiella anläggningstillgångar

51 761 991

52 068 697

Summa anläggningstillgångar

51 761 991

52 068 697

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 451

10 721

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

65 431

81 758

Summa kortfristiga fordringar

71 882

92 479

Kassa och bank

Kassa och bank

1 578 814

2 986 297

Summa kassa och bank

1 578 814

2 986 297

Summa omsättningstillgångar

1 650 696

3 078 776

SUMMA TILLGÅNGAR

53 412 687

55 147 473

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 100 000	37 100 000
Fond för yttre underhåll	69 600	34 800
Summa bundet eget kapital	37 169 600	37 134 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 366 802	-4 414 180
Årets resultat	-1 595 445	82 178
Summa fritt eget kapital	-5 962 247	-4 332 002
Summa eget kapital	31 207 353	32 802 798

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	21 674 583	12 519 414
Summa långfristiga skulder		21 674 583	12 519 414

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	131 302	9 417 773
Förskott från kunder		2 000	3 479
Leverantörsskulder		73 108	89 146
Skatteskulder		86 597	84 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	237 744	230 726
Summa kortfristiga skulder		530 751	9 825 261

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 412 687

55 147 473

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnader	200 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 519 020	1 495 152
P-plats och garage	62 400	57 600
Hysesintäkter, övr objekt	192 060	178 860
	1 773 480	1 731 612

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	55 598	53 359
Trädgårdsskötsel	7 500	29 269
Trivselåtgärder	5 056	0
Städkostnader	41 224	42 429
Snöröjning/sandning	14 844	0
Besiktningsskostnader	3 131	5 362
Reparationer	97 053	30 618
Planerat underhåll - fönster	1 610 778	2 053
Fastighetsel	50 616	36 540
Uppvärmning	304 362	271 683
Vatten och avlopp	99 030	34 990
Avfallshantering	24 595	32 834
Försäkringskostnader	33 268	32 131
Tomträttsavgäld	140 100	140 100
Kabel-tv	10 913	10 668
Bredband	86 496	74 672
Förbrukningsinventarier	43 833	28 538
Förbrukningsmaterial	10 264	681
Hyra av kontorslokal	1 950	400
Öresavrundning		0
	2 640 611	826 327

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift	43 770	42 870
Hemsida	5 704	687
Föreningsgemensamma kostnader	1 332	960
Revisionsarvode	22 500	20 430
Ekonomisk förvaltning	54 340	52 762
Bankkostnader	5 812	26 948
Serviceavg till branschorgan	5 034	5 184
Juridisk konsultation	0	8 075
Upprättande av energideklaration	0	10 625
Övriga poster	2 071	1 043
	140 563	169 584

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	46 800	46 500
Övriga arvoden	5 400	0
Sociala avgifter	16 400	14 610
	68 600	61 110

Not 6 Byggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 320 958	56 320 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 320 958	56 320 958
Ingående avskrivningar	-4 277 362	-3 995 757
Årets avskrivningar	-281 605	-281 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 558 967	-4 277 362
Utgående redovisat värde	51 761 991	52 043 596
Taxeringsvärden byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	34 800 000	34 800 000

Not 7 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 505	125 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 505	125 505
Ingående avskrivningar	-100 404	-75 303
Årets avskrivningar	-25 101	-25 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 505	-100 404
Utgående redovisat värde	0	25 101

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Tomträtt	35 025	35 025
Försäkring	25 535	24 757
Datakommunikation	2 288	2 288
Bredband	2 582	19 688
	65 430	81 758

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,800	2022-01-12	5 549 240	5 549 240
Nordea	0,800	2025-01-22	6 374 180	6 403 982
Nordea	0,740	2024-03-20	2 943 965	2 958 965
Nordea	0,940	2023-01-18	5 170 000	5 225 000
Nordea	1,050	2024-05-22	1 768 500	1 800 000
			21 805 885	21 937 187
Kortfristig del av långfristig skuld			-131 302	-9 417 773

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 131 302 kr

Not 10 Upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	33 281	48 130
Fastighetsel	6 525	3 638
Fjärrvärme	45 958	34 894
Avfallshantering	3 162	4 428
Vatten och avlopp	4 435	5 837
Underhåll fönster	0	2 053
Trädgårdsskötsel	7 500	0
Ber arvode för revision extern	20 500	20 500
Förutbetalda hyror/avgifter	116 382	111 245
	237 743	230 725

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Hägersten

Annica Janius

Niklas Harju

Anton Torlén

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2022 15:33

SENT BY OWNER:

Jennie Höckert · 25.05.2022 14:04

DOCUMENT ID:

rJx7Hj5oPc

ENVELOPE ID:

rJmrj9oDc-rJx7Hj5oPc

DOCUMENT NAME:

Brf Obligationen 5 ÅR210101-211231.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Dan Anders Harju niklas.harju@brfobligationen5.se	 Signed Authenticated	25.05.2022 16:21 25.05.2022 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/10/1987) IP: 185.183.146.73
2. Anton Torlén anton.torlen@brfobligationen5.se	 Signed Authenticated	25.05.2022 17:47 25.05.2022 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/03/1987) IP: 185.183.146.125
3. Annica Alexandra Wiktoria Janius annica.janius@brfobligationen5.se	 Signed Authenticated	27.05.2022 10:44 26.05.2022 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/11/1981) IP: 94.234.75.82
4. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevisi on.se	 Signed Authenticated	27.05.2022 15:33 27.05.2022 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/02/1954) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed