



Årsredovisning 2021



Brf Södermannagatan 18

Org nr 716416-3789

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 bostadsrättslägenhet.

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 Södermannagatan 18, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 februari 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Dagakarlen 37 i Stockholms kommun.

Fastigheten uppfördes 1913 och ersatte ett gammalt tvåvånings bostadshus i trä. Arkitekt var Samuel Kjellberg. Huset byggdes om 1971-1973 av dåvarande ägaren Stockholms Byggservice. Arkitekt var Bertil Ledin. Efter ombyggnaden övertogs fastigheten av ett handelsbolag, som något år senare ombildades till en bostadsrättsförening som registrerades den 26 februari 1976.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar jämte vind och källare med totalt 15 bostadsrätter samt två lokaler upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan är 1 366 kvm och lokalytan 306 kvm.

I huset finns två tvättstugor, en i entréplanet och den andra för grovtvätt är placerad i källaren. I källaren finns förvaringsutrymmen för de boende, ett rum reserverat för hobbyarbeten och ett för snickeri samt ett rum för bordtennisspel. På vinden finns vindsutrymmen för de boende, en möteslokal som även används för övernattning, och bastu och ett mindre motionsutrymme.

Lägenhetsfördelning:

2 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
2 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector genom Bostadsrätterna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetsskatten uppgår till 51 650 kr vilket är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 47 565 000 kr varav byggnadsvärdet är 18 723 000 kr och markvärdet 28 842 000 kr. Värdeåret är 1973.

Årsavgifter

Årsavgiften uppgår till 170 kr/kvm boyta per år. För lägenheter med balkong tas en förhöjd avgift ut motsvarande 2 % av prisbasbeloppet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. För 2021 är minimibeloppet 142 695 kr.

Föreningens fastighetslån

Sedan hösten 2021 har föreningen ett lån på 1,3 miljoner kr. i Handelsbanken med löptid på 15 år. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Förvaltning

Teknisk förvaltning samt allmän fastighetsvård sköts i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen har 2021 utförts av Fastum AB som även fört medlems- och lägenhetsförteckning.

Övriga avtal

Hisservice	Hissen AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall AB
El och fjärrvärme	Stockholm Exergi AB Fortum
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Skadedjur	Anticimex AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband/fibernet	Ownit AB
Trappstädning	Maries puts och städ
Ansvarsförsäkring för styrelsen	Protector
Fastighetsförsäkring	Protector
Serviceavtal för ventilations- anläggning, stora lokalen	Peter Sotare

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april haft följande sammansättning:

Ordförande	Erik Axelsson
Vice ordförande	Jan-Olof Svensson
Sekreterare	Lissbeth Disbo
Suppleant	Johanna Skobe
Suppleant	Anders Spalding (t o m 2021-10-01)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året (2021-04-19 till 2022-04-04) haft 11 protokollförda sammanträden.



Revisor

Berndt Gustafsson
Amelie Coyet

Valberedning

Inger Jägerhorn
Ing-Marie Albinsson

Områdesansvariga

Cykelrum	Henrik Felleson
Entré, hiss, trapp	Erik Axelsson, Gösta Wall
Festkommittén	Sigrid Svensson, Ing-Marie Albinsson
Grovsopor	Anders Spalding (t o m 2021-10-01)
Gården	Sofia Rosu, Jason Diakité, Henrik Felleson
Klottersanering	Bo Disbo, Per Algeman, Gunnar Steneby
Källaren	Bo och Lissbeth Disbo
Miljöopor	Eva Steneby
Portkod & lås	Anders Spalding, (t o m 2021-10-01) Jan-Olof Svensson
Rasvarning	Per Algeman, Bo Disbo
Städkommitté	Inger Jägerhorn, Lissbeth Disbo
Tvättstugor	Susanne Algeman, Francoise Fournier
Vindsplan	Turid Bergman, Lissbeth Disbo
Värme & ventilation	Jan-Olof Svensson, Johanna Skobe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering. Fönstren i samtliga lägenheter, Gröna rummet, trapphuset och på bottenvåningen mot gården, balkongpartiet i lgh 1401 och trapphusets utvändiga bröstningar har renoverats och målats. Rötskadade trädelar har ersatts med nytt trä. Byte av fönsterglas till energiglas har gjorts i lägenheterna och i Gröna rummet.

Katarina El. Nya radiatorer har installerats eftersom de tidigare inte gav tillfredsställande värme i lokalerna. Nyinstallation medförde även en del rörarbeten.

En värmefläkt har installerats över ytterdörren.

Putsarbeten. Invändiga puts-skador i källaren hos Katarina El och i trappan ner till husets källare har åtgärdats.

Varmvattencirkulationen i stam 3. Varmvattencirkulationen i stam 3 fungerade inte tillfredsställande. Efter felsökning åtgärdades felet genom byte av en defekt blandare i lgh 1203.

Soprumsdörren Dörrens upphängningsanordning har justerats så att dörren går att stänga.

Dörren till Gröna rummet Efter inbrottsförsök har den deformerade låscylinde och brytskador på dörren åtgärdats.

Porten. Efter upptäckt att en av nycklarna till porten, som förvarades i föreningens säkerhetsskåp på vinden försvunnit, har låskolven i porten bytts ut och 15 nya nycklar införskaffats.

Förbättringsmålning av yttertaket. Flagnad färg på taket har åtgärdats genom garantimålning.

Fester. Festkommittén har anordnat en höstfest.

Digital årsstämma. Med anledning av pandemin genomfördes årsstämman digitalt. Möjlighet till poströstning gavs.

Extra föreningsstämma. I augusti fattade en extra föreningsstämma beslut om omfattningen av fönsterrenoveringen.

Inventering av husets lösöre är genomförd.

Årlig intern inspektion. Stadgeenlig intern besiktning av huset har skett.

Information till medlemmarna. Styrelsen har under verksamhetsåret informerat medlemmarna om husets angelägenheter i skriftligt utskick efter varje styrelsemöte.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 medlemmar i 15 medlemslägenheter. Under året har två överlåtelser skett, lägenheterna 1402 och 1502.

Ingen medlem har ansökt om andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under de första månaderna 2022:

- Höjning av månadsavgiften till 300 kr/kvm och år p g a upptagande av lån.
- Slutbesiktning av arbetet med fönsterrenoveringen.

Planerat underhåll under 2022 genomförs enligt underhållsplanen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 231 113	493 583	-15 657	-38 659	2 670 380
Disposition av föregående års resultat:		142 695	-181 354	38 659	0
Årets resultat				-1 036 973	-1 036 973
Belopp vid årets utgång	2 231 113	636 278	-197 011	-1 036 973	1 633 407

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-197 012
årets förlust	-1 036 973
	-1 233 985

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	142 695
anspråk tas ur fonden för yttre underhåll	-404 078
i ny räkning överföres	-972 602
	-1 233 985

Föreningens 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	753 772	752 496
Övriga rörelseintäkter		27 298	27 295
Summa rörelseintäkter		781 070	779 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 623 202	-630 979
Övriga externa kostnader	3	-138 804	-132 915
Avskrivningar		-54 358	-54 358
Summa rörelsekostnader		-1 816 364	-818 252
Rörelseresultat		-1 035 294	-38 461
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 679	-198
Summa finansiella poster		-1 679	-198
Resultat efter finansiella poster		-1 036 973	-38 659
Årets resultat		-1 036 973	-38 659

Handwritten signature and date:
2020/12/31

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 544 425	2 180 422
Installationer	5	29 402	39 203
Summa materiella anläggningstillgångar		2 573 827	2 219 625

Summa anläggningstillgångar

2 573 827

2 219 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 695	0
Övriga fordringar	6	668 682	680 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 233	39 257
Summa kortfristiga fordringar		712 610	719 868

Summa omsättningstillgångar

712 610

719 868

SUMMA TILLGÅNGAR

3 286 437

2 939 493

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Kapitaltillskott balkonger		661 113	661 113
Fond för yttre underhåll		636 278	493 583
Summa bundet eget kapital		2 897 391	2 754 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-197 012	-15 657
Årets resultat		-1 036 973	-38 659
Summa fritt eget kapital		-1 233 985	-54 316
Summa eget kapital		1 663 406	2 700 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 213 332	0
Summa långfristiga skulder		1 213 332	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	86 668	0
Leverantörsskulder		264 497	64 470
Skatteskulder		5 036	13 761
Övriga skulder		-33 381	15 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 879	145 430
Summa kortfristiga skulder		409 699	239 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 286 437	2 939 493

20 9/13

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år
Värmeanläggning	15 år
Bredbandsinstallation	10 år
Energiglas	30 år

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	231 840	231 840
Hyror lokaler	521 932	520 656
	753 772	752 496

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	518	1 108
Städkostnader	31 190	30 586
Hisskostnader	3 779	5 171
Reparationer	766 796	143 008
Planerat underhåll: Övrigt	404 079	72 821
El	27 088	25 008
Värme	278 622	241 833
Vatten och avlopp	25 100	21 589
Avfallshantering	7 523	3 909
Försäkringskostnader	43 746	41 982
Kabel-tv	3 211	4 208
Bredband	29 325	29 599
Förbrukningsinventarier	0	547
Förbrukningsmaterial	2 224	9 610
	1 623 201	630 979

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	51 650	51 650
Fastighetsavgift	21 885	21 435
Porto	1 329	1 137
Föreningsgemensamma kostnader	2 892	1 965
Ekonomisk förvaltning	49 044	47 118
Bankkostnader	2 274	2 050
Medlems-/föreningsavgifter	4 280	4 190
Övriga poster	5 450	3 371
	138 804	132 916

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 456 012	2 456 012
Investering energiglas	408 560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 864 572	2 456 012
Ingående avskrivningar	-275 590	-231 033
Årets avskrivningar	-44 557	-44 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 147	-275 590
Utgående redovisat värde	2 544 425	2 180 422
Taxeringsvärden byggnader	18 723 000	18 723 000
Taxeringsvärden mark	28 842 000	28 842 000
	47 565 000	47 565 000

Handwritten signature and date:
2020/12/31

Not 5 Installationer

Installationen består av bredband

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 009	98 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 009	98 009
Ingående avskrivningar	-58 806	-49 005
Årets avskrivningar	-9 801	-9 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 607	-58 806
Utgående redovisat värde	29 402	39 203

Not 6 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	8 425	12 141
Avräkningskonto förvaltare	660 257	668 470
	668 682	680 611

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	16 919	15 385
Ekonomisk förvaltning	12 592	12 261
Medlemsavgift	4 320	4 280
Bredband	7 331	7 331
Kabel-TV	1 071	0
	42 233	39 257

LO 9/12

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,900	-1 300 000	0
		-1 300 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld		86 668	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 592	0
Förutbetalda avgifter och hyror	34 383	102 347
Fastighetsel	3 183	2 184
Fjärrvärme	40 540	34 226
Vatten och avlopp	3 830	3 496
Städning	2 604	2 549
Avfallshantering	748	628
	86 880	145 430

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 475 000	4 475 000
	4 475 000	4 475 000

Stockholm 2022 *2022-03-17*

Lisbeth Disbo

Lisbeth Disbo

Jan-Olof Svensson

Jan-Olof Svensson

Erik Axelsson

Erik Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Berndt Gustafsson

Berndt Gustafsson

Amelie Coyet

Amelie Coyet