

# Årsredovisning 2021

BRF ARKEN - ROTSUNDA

716420-4625



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARKEN - ROTSUNDA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus är upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1989-03-13.

Sätet: Sollentuna

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rördelen 1 på adressen Rotsundagårdsvägen 16 i Sollentuna. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 945 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Fernström	Ordförande/kassör
Göran Stensköld	Ordinarie ledamot
Jonny Wallén	Ordförande/Vice Ordförande
Anneli Grönnå	Ordinarie ledamot
Birgitta Eklund	Ordinarie ledamot
Mikael Fägerhall	Ordinarie ledamot
Sofia Nyberg	Ordinarie ledamot
Christer Arpgård	Suppleant

### VALBEREDNING

Marianne Hultin Hansson och Albin Benjaminsson.

### REVISORER

Frida Sylvén Revisor

## FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Erenrots Trädgårds och Fastighetsservice Större underhåll på grönytor

## PLANERADE UNDERHÅLL

Våren/sommaren Start Renovering balkonger del 2  
2022

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
Fastighetsskötsel	Erenrots Trädgårds och Fastighetsservice
Parkeringsövervakning	Parkering Partner Sverige AB
Snöröjning	Cubile
Ventilationskontroller	Bromma Sotaren Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson AB
Bredband Kabel-tv	Com hem

Föreningen har haft en vår och en höststädning där medlemmarna gemensamt städat BRF Arken - Rotsunda's område.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

# Verksamhetsberättelse jan 21- dec 21

- **25 Maj** Årstämman
- **9 Juni** Extra ÅRSMÖTE 2021  
I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARKEN-ROTSUNDA
- v.35 byggstart balkong renovering
- v. 37 Byte av belysningsarmatur på båda soprummen till LED.
- 24/10 Städdag Höst
- v.44 Nov Genomgång av Vent. samt tillhörande OVK.
- Nov.Erenroths klippte ner buskar o träd runt soprummen.
- Januari: Vi optimerar soprummen genom kärllbyte.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 748	2 741	2 741	2 741
Resultat efter fin. poster	251	1 045	792	807
Soliditet, %	30	29	26	24
Yttre fond	1 191	960	1 103	1 053
Taxeringsvärde	46 200	46 200	46 200	36 800
Bostadsyta, kvm	2 945	2 945	2 945	2 945
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	933	930	930	930
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 413	7 631	7 809	7 987
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,55	1,27	1,99
Belåningsgrad, %	72,46	74,33	75,82	77,29

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 302	-	-	4 302
Fond, yttre underhåll	960	-	231	1 191
Balanserat resultat	3 049	1 045	-231	3 863
Årets resultat	1 045	-1 045	251	251
<b>Eget kapital</b>	<b>9 356</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>9 606</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 863
Årets resultat	251
Totalt	<u>4 113</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	231
Att från yttre fond i anspråk ta	-706
Balanseras i ny räkning	4 588
	<u><u>4 113</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 748	2 741
Rörelseintäkter		30	30
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 778</b>	<b>2 771</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 976	-1 042
Övriga externa kostnader	8	-105	-129
Personalkostnader	9	-111	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100	-100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 292</b>	<b>-1 373</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>485</b>	<b>1 398</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-235	-353
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-235</b>	<b>-353</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>251</b>	<b>1 045</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>251</b>	<b>1 045</b>



# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	30 131	30 232
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 131</b>	<b>30 232</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 131</b>	<b>30 232</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	46
Övriga fordringar	13	86	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71	71
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157</b>	<b>201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 594	1 939
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 594</b>	<b>1 939</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 751</b>	<b>2 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 882</b>	<b>32 371</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 302	4 302
Fond för yttre underhåll		1 191	960
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 493</b>	<b>5 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 863	3 049
Årets resultat		251	1 045
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 113</b>	<b>4 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 606</b>	<b>9 356</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		46	46
<b>Summa avsättningar</b>		<b>46</b>	<b>46</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	17 532	21 947
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 532</b>	<b>21 947</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 300	525
Leverantörsskulder		69	97
Övriga kortfristiga skulder		2	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	328	355
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 699</b>	<b>1 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 882</b>	<b>32 371</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Arken - Rotsunda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      0,43 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter förråd	1	1
Årsavgifter, bostäder	2 747	2 740
Övriga intäkter	30	30
<b>Summa</b>	<b>2 778</b>	<b>2 771</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	50	19
Fastighetsskötsel	32	54
Klottersanering	1	2
Snöskottning	120	48
Städning	48	45
Trädgårdsarbete	37	61
Övrigt	7	0
<b>Summa</b>	<b>296</b>	<b>228</b>

  

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	134	75
<b>Summa</b>	<b>134</b>	<b>75</b>

  

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2021	2020
Balkonger	706	0
<b>Summa</b>	<b>706</b>	<b>0</b>

  

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	160	100
Sophämtning	91	87
Uppvärmning	343	308
Vatten	89	91
<b>Summa</b>	<b>683</b>	<b>587</b>

  

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	70	66
Fastighetsskatt	51	50
Kabel-TV	35	34
Övrigt	2	2
<b>Summa</b>	<b>158</b>	<b>153</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	42	41
Bankkostnader	5	3
Extradebitering förvaltn.	7	5
Förbrukningsmaterial	26	5
Konsultkostnader	0	50
Revisionsarvoden	17	16
Serv.avg branschorg.	5	5
Övriga externa kostnader	0	3
Övriga förvaltningskostnader	3	1
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>129</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	26	24
Styrelsearvoden	84	78
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>102</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234	353
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>353</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33 436	33 436
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 436</b>	<b>33 436</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 205	-3 104
Årets avskrivning	-100	-100
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 305</b>	<b>-3 205</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 131</b>	<b>30 232</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 051</i>	<i>10 051</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000	28 000
Taxeringsvärde mark	18 200	18 200
<b>Summa</b>	<b>46 200</b>	<b>46 200</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	22	22
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-22	-22
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22</b>	<b>-22</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	35	36
Skattekonto	52	49
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>85</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	24	23
Förvaltning	15	15
Kabel-TV	9	9
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	24
<b>Summa</b>	<b>71</b>	<b>71</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,85 %	3 840	3 905
SEB	2023-09-28	1,41 %	17 992	18 567
<b>Summa</b>			<b>21 832</b>	<b>22 472</b>

*Varav kortfristig del* 4 300

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	28	9
Fastighetsskötsel	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	225	231
Städning	3	0
Uppvärmning	53	39
Utgiftsräntor	3	68
Vatten	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	0
<b>Summa</b>	<b>328</b>	<b>355</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	32 160	32 160
<b>Summa</b>	<b>32 160</b>	<b>32 160</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inget att rapportera.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anneli Grönnå  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Birgitta Eklund  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Jonny Wallén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Per Fernström  
Vice ordförande Kassör

\_\_\_\_\_  
Göran Stensköld  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Mikael Fägerhall  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Sofia Nyberg  
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision AB  
Frida Sylvén  
Auktoriserad revisor