

Styrelsen för Brf Körsbäret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Körsbärstrådet 27, bebyggdes 1935. Föreningen registrerades 2000-12-21 och den ekonomiska planen registrerades 2000-12-21. Fastigheten är belägen på Hantverkargatan 51-53 och John Ericssongatan 15 på Kungsholmen i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 46 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Dessutom upplåter föreningen 8 lokaler med hyresrätt (varav 4 st förråd).

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök,
22 st	2 rum och kök,
8 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 836 m²

Total lokalyta: 628 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har under året utförts av We Go Fastighet AB. Lokalvården har under året utförts av Nya Stockholms Städ och Golvvård AB.

Fastighetens tekniska status

Under år 2017 tog styrelsen, med hjälp av Förvaltnings AB Castor, fram en statusplan för fastigheten. Planen visar underhållsbehovet både kortsiktigt och långsiktigt. Planen kan sedan ligga som grund för en detaljerad underhållsplan.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Dränerat byggnaden, byte tvättmaskin och två torktummlare	2021
Renoverat fönstren	2021
Energideklaration	2019
OVK-besiktning	2018
Byte två tvättmaskiner	2016
Byte två branddörrar	2016
Byte entréport John Erikssongatan 15	2015
Installerat fuktlarm till diskmaskiner	2014
Byte fläkt i UC	2014
Byte entréport Hantverkargatan 53	2014
Stamspolning	2012
Byte värmekabel i hängrännor	2012
Upprustning innergård	2006
Ombyggnad hiss	2005
Renovering tvättstugan	2004
Fönstermålning	2004
Renovering trapphus	2003-2004
Byte undercentral	2003
Bullerisolering	2003

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhållet för ca 154 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 3 779 000 kronor. I det periodiska underhållet ingår bl.a. renovering av fönster och dränering av byggnaden.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 46 bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 och vid räkenskapsårets slut 68.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Arne Dahl	Ledamot, ordförande
	Tommy Fredling	Ledamot, kassör
	Christine Bendixen	Ledamot

Suppleanter	Sara Lee
	Maria Thomsen
	Jenny Alexandersson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Tobias Berglund
--------------	-----------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrades hos Bolagsverket 2017-10-31.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 945	2 708	2 944	2 859	2 832
Resultat efter finansiella poster	-3 028	-231	535	541	681
Soliditet (%)	79,3	79,9	79,3	76,6	75,7
Årsavgift bostäder per kvm BOA	587	587	587	587	587
Värmekostnad per kvm totalyta	123	127	131	134	132
Vattenkostnad per kvm totalyta	25	28	26	26	25
Elkostnad per kvm totalyta	21	18	19	19	20
Fastighetslån per kvm totalyta	3 550	3 708	3 860	4 589	4 739
Skuldränta (%)	0,9	1,1	1,2	0,9	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Egna bostadsrätter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 784 252	-2 456 932	2 730 379	-649 245	-230 683	54 177 771
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			396 600	-396 600		0
Ianspråkstagande av föregående års resultat			-630 000	630 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-230 683	230 683	0
Årets resultat					-3 027 640	-3 027 640
Belopp vid årets utgång	54 784 252	-2 456 932	2 496 979	-646 528	-3 027 640	51 150 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-646 529
årets förlust	-3 027 640
	-3 674 169

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	396 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 800 000
i ny räkning överföres	-1 270 769
	-3 674 169

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 944 581	2 708 429
Övriga rörelseintäkter		0	68 291
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 944 581	2 776 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 972 969	-2 025 317
Övriga externa kostnader		-178 670	-157 998
Personalkostnader	4	-153 520	-131 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-542 572	-542 572
Summa rörelsekostnader		-5 847 731	-2 857 300
Rörelseresultat		-2 903 150	-80 580
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 490	-150 103
Summa finansiella poster		-124 490	-150 103
Resultat efter finansiella poster		-3 027 640	-230 683
Resultat före skatt		-3 027 640	-230 683
Årets resultat		-3 027 640	-230 683

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	62 373 890	62 916 462
Summa materiella anläggningstillgångar		62 373 890	62 916 462
Summa anläggningstillgångar		62 373 890	62 916 462
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 118	29 242
Övriga fordringar		33 667	37 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 168	129 110
Summa kortfristiga fordringar		103 953	195 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 046 836	4 691 580
Summa kassa och bank		2 046 836	4 691 580
Summa omsättningstillgångar		2 150 789	4 887 095
SUMMA TILLGÅNGAR		64 524 679	67 803 557

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 327 320	52 327 320
Fond för yttre underhåll		2 496 979	2 730 379
Summa bundet eget kapital		54 824 299	55 057 699
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-646 529	-649 246
Årets resultat		-3 027 640	-230 683
Summa fritt eget kapital		-3 674 169	-879 929
Summa eget kapital		51 150 130	54 177 770
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 244 038	12 295 788
Summa långfristiga skulder		8 244 038	12 295 788
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 051 750	548 000
Leverantörsskulder		554 861	156 827
Skatteskulder		2 211	49 993
Övriga skulder	9	155 638	209 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 051	365 391
Summa kortfristiga skulder		5 130 511	1 329 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 524 679	67 803 557

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 027 640	-230 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		542 572	542 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 485 068	311 889
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-140 087	-118 036
Förändring av kortfristiga skulder		528 411	1 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 096 744	195 067
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-548 000	-548 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-548 000	-548 000
Årets kassaflöde		-2 644 744	-352 933
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 691 580	5 044 512
Likvida medel vid årets slut		2 046 836	4 691 579

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa återkommande kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella 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. Från och med år 2014 skrivs byggnadsvärdet av med 1 %, tidigare 0,7 %. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-20 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 889 313 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3464 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgift bostadsrätt*	1 581 492	1 449 728
Hyra bostäder	199 214	195 231
Hyra lokal	1 156 262	1 053 148
Avgift andrahandsuthyrning	0	656
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	7 613	9 666
	2 944 581	2 708 429

*För januari 2020 betalades inga årsavgifter efter beslut av styrelsen.

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	153 740	288 080
Periodiskt underhåll	3 779 217	675 476
Fastighetsskötsel och städ	133 497	126 990
Uppvärmningskostnad	427 080	438 315
Vatten & avloppsavgifter	85 262	95 540
Elavgifter	73 410	61 619
Renhållning	56 631	49 780
Snörenhållning	1 785	0
Förbrukningsinv. / mtrl	5 691	35 512
Försäkring fastighet	36 085	35 026
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	8 538	8 386
Fastighetsskatt	212 032	210 592
	4 972 968	2 025 316

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	120 000	99 995
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	33 520	31 418
	153 520	131 413

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 995 401	45 995 401
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	2 185 361	2 185 361
Mark	24 000 000	24 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 180 762	72 180 762
Ingående avskrivningar	-9 264 300	-8 721 728
Årets avskrivningar	-542 572	-542 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 806 872	-9 264 300
Utgående redovisat värde	62 373 890	62 916 462
Taxeringsvärden byggnader	44 800 000	44 800 000
Taxeringsvärden mark	87 400 000	87 400 000
	132 200 000	132 200 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
	34 000 000	34 000 000

Not 7 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea företagskonto	2 046 836	4 691 580
	2 046 836	4 691 580

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,79	2024-06-19	2 995 038
Nordea	1,18	2022-06-15	3 573 750
Nordea	0,95	2024-06-19	3 016 000
Nordea	0,85	2023-04-19	1 811 000
Nordea	1,71	2025-04-16	900 000
			12 295 788
Kortfristig del av långfristig skuld			4 051 750

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 9 555 788 kr.

Nästa års amortering 548 000 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	0	54 151
Deponerade hyror	155 637	155 637
	155 637	209 788

Stockholm 2022-

Arne Dahl

Tommy Fredling

Christine Bendixen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB