

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Huvudgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen vänder sig till personer över 55 år och har till uppgift att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Breviks Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar centralantenn, lekpark, gångstråk och grönytor samt dagvattenanordningar.

Styrelsen

Margareta Nordin	Ordförande
Barbro Byström	Ledamot
Linnea Ehrnst	Ledamot
Henrik Sven Göran Engberg	Ledamot
Roland Ola Andersson	Suppleant
Ingela Ulla Dahrén	Suppleant
Nils Gerhard Hultcrantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna Lemmel
Lena Johnsson
Monika Olsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton, Kungsgatan 57
Grant Thornton
Ordinarie intern

Valberedning

Gun Cadario
Anita Jekander Engberg
Ingrid Thorsell (fr o m 10/6 2020)

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Äppet 6	1990	Lidingö
Äppet 7	1990	Lidingö
Breviks gård 1	1990	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

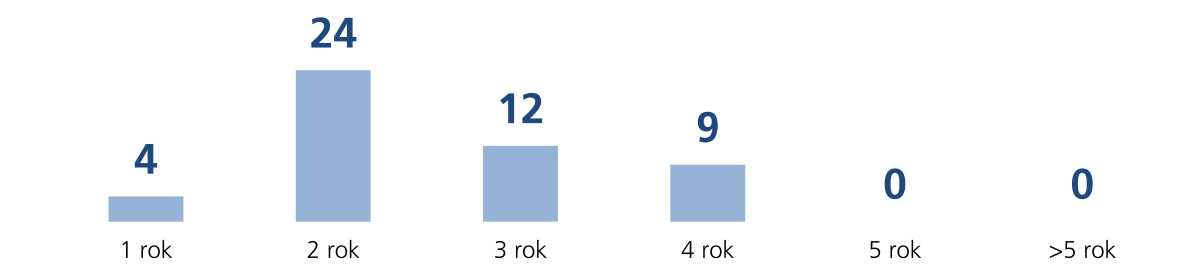
Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 820 m², varav 3 713 m² utgör boyta och 107 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hysesrätt i hus 238; Tezelson Abraham, skomakeri, nyckelservice mm	45 m ²	2023-10-01
Hysesrätt i hus 238: Frisör Konstantien Allassaf, Breviks Salong Hairstyle AB, dam- och herrfrisering	65 m ²	2021-12-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor i 234, 236, 238 Cykelförråd i 234, 236, 238 Däckförråd i 234 Gästrum i 236 Klubbrum i 238 Hobbyrum, verkstad i 238 Bastu i 238	Maskin för grovt nedsmutsad tvätt i 234

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Soprumms dörrar målade	2021	
Låsband i hiss i 238	2021	
Inköp av hjärtstartare	2021	
Spolning av avloppssystem	2021	
Radonmätning	2021	
Modernisering av styrsystem i UC	2021	
Nytt port- och kodlås i 234	2021	
Torkskåp utbytt i 238	2021	
Ombyggnad av köksdel i klubbbrum	2021	
Ombyggnad vinden i hus 234	2020	
Avtal om brandsäkerhetskontroll	2020	
Installation av LED-belysning med rörelsesensorer i trapphus	2019	
Fasadbelysning i markplanet runt samtliga 3 byggnader	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av termostater i radiatorer	2022	
Rengöring av värmeväxlare i undercentralen	2022	
Fortsatt modernisering av styrsystem i UC	2022	
OVK-besiktning	2022	Utförd senast 2019
Ombyggnad av duschrum i gästlägenheten	2022	
Modernisering av hissar	2023	
Energideklaration	2029	Utförd senast 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse, SBC f o m 1/10 - 2020
Städavtal	Städhuset fr o m 1/11 2020
Entrémattor	CWS Entrémattor fr o m 1/11 2020
Filterbyte i fläktar	AW Rör & Byggtjänst AB
Brandsäkerhetskontroll	Brandsäkra fr o m 2020
Styrsystem i undercentral	Reimatic AB fr o m 2021
Hissavtal	AB Cityhiss

Övrig information

Styrelsen har tidigare under året 1/1 - 16/6 2021 haft följande sammansättning:

Ola Andersson
Henrik Sven Göran Engberg
Danilo Milenkovic
Margareta Nordin

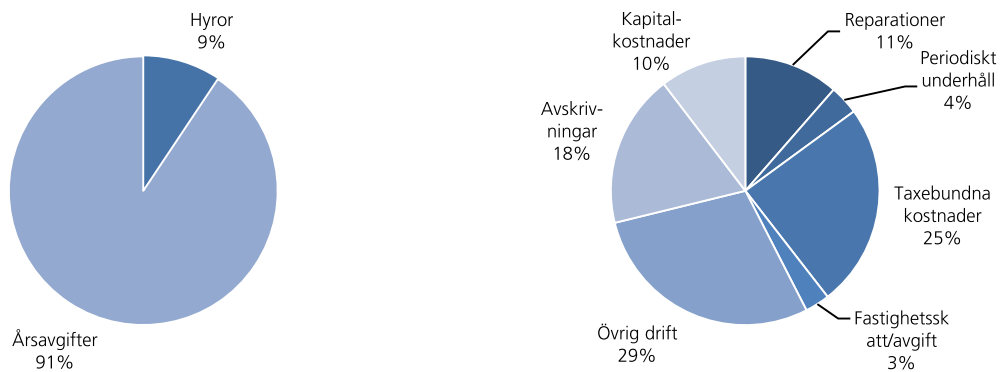
Annika Martinsson, suppleant

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 086 708	3 063 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 932 541	2 928 247
Finansiella intäkter	420	16
Minskning kortfristiga fordringar	0	107 060
Ökning av kortfristiga skulder	109 091	0
	3 042 052	3 035 323
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 015 248	1 637 740
Finansiella kostnader	295 287	366 980
Minskning av långfristiga skulder	443 248	872 099
Minskning av kortfristiga skulder	0	135 092
	2 753 783	3 011 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 374 978	3 086 708
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	288 270	23 413

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även år 2021 blev ett annorlunda år på grund av coronapandemin och så även för vår bostadsrättsförening.

Föreningsstämman 2021 genomfördes den 16 juni och fick hållas utomhus.

Av styrelsens tretton möten skedde åtta digitalt för att undvika smittspridning.

Brf Huvudgårdens hemsida är fortsatt under utveckling och många boende kan nu logga in på medlemssidan för att ta del av information om föreningen. För styrelsen innebär hemsidan att arbetet på sikt underlättas.

Genom föreningens mailadress kan medlemmarna nu på ett enkelt sätt få kontakt med styrelsen.

Under det gångna året har nyhetsbrevet Huvudgårdens allehanda löpande distribuerats till medlemmarna.

Föreningens årliga Luciafirande fick 2021 en ny utformning. Vid levande eldar serverades sedvanlig förtäring i parken vid paviljongen och uppslutningen var god.

Genom att klubbbrummet vid ombyggnaden har utrustats med diskmaskin och nytt kylskåp underlättas framtida aktiviteter som då kan ske på ett mer arbetsbesparande och hållbart sätt.

Styrsystem i undercentralen har moderniserats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	717	739	739
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 036	2 037	2 013	1 935
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 196	9 315	9 550	9 873
Elkostnad/m ² totalyta	37	28	34	36
Värmekostnad/m ² totalyta	103	93	99	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	14	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	96	99	104
Soliditet (%)	35	35	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	379	298	418
Nettoomsättning (tkr)	2 933	2 915	3 043	3 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 713 m² bostäder och 107 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 199 980	0	0	13 199 980
Fond för yttre underhåll	2 570 065	212 697	0	2 357 368
S:a bundet eget kapital	15 770 045	212 697	0	15 557 348
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 981 356	-212 697	379 042	2 815 010
Årets resultat	99 537	99 537	-379 042	379 042
S:a fritt eget kapital	3 080 893	-113 160	0	3 194 053
S:a eget kapital	18 850 938	99 537	0	18 751 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 537
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 194 052
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-212 697</u>
summa balanserat resultat	3 080 892

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>100 253</u>
3 181 145

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 932 541	2 915 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 178
Summa rörelseintäkter		2 932 541	2 928 247
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 625 795	-1 294 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 530	-232 581
Personalkostnader	Not 6	-120 923	-110 328
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 890	-544 501
Summa rörelsekostnader		-2 538 137	-2 182 241
RÖRELSERESULTAT		394 404	746 006
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		420	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 287	-366 980
Summa finansiella poster		-294 867	-366 964
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 537	379 042
ÅRETS RESULTAT		99 537	379 042

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 1, 8	50 192 951	50 715 840
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 192 951	50 715 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 192 951	50 715 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 309 416	2 016 218
Summa kortfristiga fordringar		2 309 416	2 016 218
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 068 441	1 073 370
Summa kassa och bank		1 068 441	1 073 370
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 377 857	3 089 587
SUMMA TILLGÅNGAR		53 570 808	53 805 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 199 980	13 199 980
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 570 065	2 357 368
Summa bundet eget kapital		15 770 045	15 557 348
Ansamlat eget kapital			
Balanserat resultat		2 981 356	2 815 010
Årets resultat		99 537	379 042
Summa ansamlat eget kapital		3 080 893	3 194 053
SUMMA EGET KAPITAL		18 850 938	18 751 401
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 525 557	15 789 677
Summa långfristiga skulder		17 525 557	15 789 677
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 619 442	18 798 570
Leverantörsskulder		196 991	126 121
Skatteskulder		7 041	6 649
Övriga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 839	283 010
Summa kortfristiga skulder		17 194 313	19 264 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 570 808	53 805 428

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 662 823	2 662 823
Hyror lokaler	217 807	217 989
Hyror parkering	57 320	55 960
Hyror förråd	-200	0
Hysesrabatt	-16 224	-45 415
Bastu	1 590	1 640
Gästlägenhet	9 300	21 950
Öresutjämning	125	122
	2 932 541	2 915 069

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga erhållna bidrag	0	10 928
Övriga intäkter	0	2 250
	0	13 178

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	26 796	8 558
	Städning entreprenad	64 944	65 465
	Mattvätt/Hyrmattor	12 120	18 959
	Hissbesiktning	5 099	6 897
	Gemensamma utrymmen	12 623	3 521
	Garage/parkering	1 228	0
	Gård	6 784	7 692
	Serviceavtal	11 476	110 388
	Förbrukningsmateriel	6 695	2 046
	Störningsjour och larm	5 715	5 475
	Brandskydd	30 979	45 390
		184 459	274 391
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	88 820	0
	Tvättstuga	1 750	0
	Lås	9 947	20 088
	VVS	112 624	83 008
	Ventilation	31 250	10 031
	Elinstallationer	13 091	0
	Hiss	28 530	18 027
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 545
	Vattenskada	37 844	0
		323 855	133 699
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	72 000	0
	Tvättstuga	28 253	0
		100 253	0
	Taxebundna kostnader		
	El	142 665	108 538
	Värme	392 893	355 862
	Vatten	83 881	55 056
	Sophämtning/renhållning	74 727	53 554
		694 166	573 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 025	27 404
	Samfällighetsavgift	208 128	201 888
	Kabel-TV	0	952
	Bredband	1 428	476
		238 581	230 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 481	83 011
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 625 795	1 294 831

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	1 254
	Tele- och datakommunikation	9 503	3 899
	Juridiska åtgärder	22 344	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	35 906	40 357
	Föreningskostnader	2 218	2 538
	Styrelseomkostnader	1 677	0
	Fritids- och trivselkostnader	398	1 825
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	142 620	103 764
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 813
	Administration	8 541	7 952
	Korttidsinventarier	20 823	11 875
	Konsultarvode	16 000	44 913
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 940
		268 530	232 581
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 800	92 100
	Sociala kostnader	11 123	18 228
		120 923	110 328
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	500 530	500 530
	Förbättringar	22 359	22 359
	Inventarier	0	21 612
		522 890	544 501

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 346 074	62 346 074
	Utgående anskaffningsvärde	62 346 074	62 346 074
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 630 234	-11 107 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-522 890	-522 890
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 153 123	-11 630 234
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 192 951	50 715 840
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 400 000	1 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 454 000	39 454 000
	Taxeringsvärde mark	31 445 000	31 445 000
		70 899 000	70 899 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 600 000	69 600 000
	Lokaler	1 299 000	1 299 000
		70 899 000	70 899 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	388 827	388 827
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	388 827	388 827
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-388 827	-367 215
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-21 612
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-388 827	-388 827
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 879	2 879
	Klientmedel hos SBC	1 256 170	2 013 339
	Räntekonto hos SBC	1 050 366	0
		2 309 416	2 016 218

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 357 368	2 208 779
	Reservering enligt stadgar	212 697	212 697
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-64 108
	Vid årets slut	2 570 065	2 357 368

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	6 725 787	6 801 271	2024-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	6 649 350	6 725 950	2022-06-01
	Handelsbanken	0,980 %	2 233 500	2 262 456	2022-12-30
	Handelsbanken	0,490 %	5 119 108	5 177 990	2022-01-30
	Handelsbanken	0,510 %	2 520 000	2 550 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,080 %	0	7 911 180	2021-06-01
	Handelsbanken	1,000 %	0	3 159 400	2021-06-01
	Handelsbanken	0,530 %	10 897 254	0	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		34 144 999	34 588 247	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 619 442	-18 798 570	
			17 525 557	15 789 677	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 614 799 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 258 550	52 258 550

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	45 511	0
	Extern revisor	0	3 938
	Ränta	25 180	43 383
	Avgifter och hyror	250 148	226 523
	Reparation Hiss	0	9 166
		320 839	283 010

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av duschrum i gästlägenheten

Utbyte av termostater i radiatorer

Rengöring av värmepump i undercentralen

OVK-besiktning

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Margareta Nordin
Ordförande

Barbro Byström
Ledamot

Linnea Ehrnst
Ledamot

Henrik Sven Göran Engberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anna Lemmel
Auktoriserad revisor

Monika Olsson
Intern revisor