

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Prunus
769625-6382

Räkenskapsåret
2021



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prunus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift 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 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gustavsberg 1:467.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 759 m². Föreningen disponerar över 93 parkeringsplatser. 83 i garage varav 14 med laddstolpar samt sju mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA:63 Väg tillsammans med Gustavsberg 1:487 (Brf Ranka). Gemensamhetsanläggningen omfattar infartsgata (Maja Snis gata) samt gångbana och förvaltas genom delägarförvaltning. Andelstalen är fastställda och är 1/2.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar, värmecentral, kraftledning samt ett servitut för att underhålla, bibehålla, förnya och utöka ledningar. Fastigheten belastas av ett servitut gällande gång- och cykelväg. Fastigheten belastas även av ledningsrätt för el, fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och sotning genomfört i fyra trapphus 2021. Resterande tre genomförs 2022.

14 st laddstolpar installerades i garaget under 2021.

Fem års besiktning genomförd.

Lekplats och garageport besiktigad.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnaderna har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2031 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeåret.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel och fastighetsjour. Avtalet för den tekniska förvaltningen och den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023.

Tecknade eller förlängda avtal med AFF, Pre Zero, Rengörare Näslund, Lövhagen, Kone, Kiwa, Adp Alldoor, Assa Abloy och Atea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. Årsstämman genomfördes utomhus.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 400 000 kronor (2 400 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har tolv (17) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 171 (169).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Monica Nygren	Ledamot	Ordförande
Lennart Bach	Ledamot	Sekreterare
Dennis Hartman	Ledamot	
Peter Wickberg	Ledamot	
Camilla Andersson	Suppleant	
Mojje Adlertz	Suppleant	

Vid stämman avgick Fredrik Lannebjer och Sandra Juhlin som suppleanter.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Ann-Marie Vigerland Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2018.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 214	6 677	7 218	6 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	-109	467	200
Soliditet (%)	76,36	75,80	75,30	74,80
Årsavgift/m² boarea kr	674,00	618,00	674,00	648,00
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	39 430,00	39 696,00	39 962,00	40 229,00
Lån per kvm boarea, kr	9 252,00	9 526,00	9 800,00	10 074,00
Genomsnittlig skuldränta, (%)	1,44	1,65	1,66	1,57
Fastighetens belåningsgrad, (%)	23,50	24,00	24,50	25,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 258 000	105 500 000	963 490	697 594	-108 842
Disposition av föregående års resultat:			262 770	-371 612	108 842
Årets resultat					222 704
Belopp vid årets utgång	158 258 000	105 500 000	1 226 260	325 982	222 704

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	325 982
Årets vinst	222 704
	548 686

Disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	262 770
I ny räkning överföres	285 916
	548 686

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	7 214 153	6 677 422
Övriga rörelseintäkter	3	16 470	18 914
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 230 623	6 696 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 108 922	-2 666 190
Övriga externa kostnader	5	-162 046	-170 128
Personalkostnader	6	-198 096	-240 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 352 981	-2 334 843
Summa rörelsekostnader		-5 822 045	-5 412 148
Rörelseresultat		1 408 578	1 284 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 186 116	-1 393 132
Summa finansiella poster		-1 185 874	-1 393 030
Resultat efter finansiella poster		222 704	-108 842
Resultat före skatt		222 704	-108 842
Årets resultat		222 704	-108 842

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	345 366 771	347 699 175
Inventarier, verktyg och installationer	8	204 230	2 569
Summa materiella anläggningstillgångar		345 571 001	347 701 744
Summa anläggningstillgångar		345 571 001	347 701 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 067 984	683 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 832	219 386
Summa kortfristiga fordringar		1 274 816	903 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		929 449	1 180 231
Summa kassa och bank		929 449	1 180 231
Summa omsättningstillgångar		2 204 265	2 083 434
SUMMA TILLGÅNGAR		347 775 266	349 785 178

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

263 758 000

263 758 000

Fond för yttre underhåll

1 226 260

963 490

Summa bundet eget kapital

264 984 260

264 721 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

325 982

697 594

Årets resultat

222 704

-108 842

Summa fritt eget kapital

548 686

588 752

Summa eget kapital

265 532 946

265 310 242

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 14

59 293 386

57 611 772

Summa långfristiga skulder

59 293 386

57 611 772

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 14

21 743 386

25 825 000

Leverantörsskulder

171 218

47 017

Skatteskulder

124 000

124 000

Övriga skulder

12

40 420

41 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

869 910

826 055

Summa kortfristiga skulder

22 948 934

26 863 164

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

347 775 266

349 785 178

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

222 704

-108 842

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 352 981

2 334 843

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 575 685

2 226 001

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-89 840

-89 303

Förändring av leverantörsskulder

124 200

-17 831

Förändring av kortfristiga skulder

43 184

21 086

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 653 229

2 139 953

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-222 238

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-222 238

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 400 000

-2 400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 400 000

-2 400 000

Årets kassaflöde

30 991

-260 047

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 864 023

2 124 070

Likvida medel vid årets slut

1 895 014

1 864 023

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 906 652	5 414 431
Hysesintäkter garage och p-platser	801 707	765 618
Hysesintäkter förråd	9 300	1 983
Avgifter bredband	308 880	308 880
Varmvatten	150 368	162 575
Gästlägenhet	13 250	9 000
Övriga ersättningar	23 996	14 935
	7 214 153	6 677 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar	16 470	18 914
	16 470	18 914

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 907	-401
Skötsel utemiljö	0	7 425
Snöröjning och sandning	192 868	31 314
Städ utöver avtal	0	32 196
Entrémattor	56 516	66 197
OVK	75 006	0
Besiktning	18 174	2 438
Reparationer	164 557	25 225
Underhåll av gemensamma utrymmen	0	4 760
Fastighetsel	362 382	344 356
Fjärrvärme	402 215	442 299
Vatten	509 055	511 377
Avfallshantering	183 315	163 368
Fastighetsförsäkring	43 272	41 605
Digitala tjänster	341 489	320 213
Fastighetsskatt	62 000	49 678
Serviceavtal	47 187	50 421
Gemensamhetsanläggning	0	-28 332
Förbrukningsinventarier	8 860	78 879
Förbrukningsmaterial	70 867	40 922
Datakommunikation	0	1 459
Teknisk förvaltning	541 252	461 251
Övriga driftskostnader	0	19 540
	3 108 922	2 666 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	29 538	26 050
Ekonomisk förvaltning	111 312	117 883
Bankkostnader	5 638	4 493
Telekommunikation	2 939	1 459
Medlems och föreningsavgifter	8 100	7 930
Övriga externa kostnader	4 518	12 313
	162 045	170 128

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	166 600	201 926
Sociala avgifter	31 496	39 061
	198 096	240 987

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	358 178 000	358 178 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 178 000	358 178 000
Ingående avskrivningar	-10 478 825	-8 146 421
Årets avskrivningar	-2 332 404	-2 332 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 811 229	-10 478 825
Utgående redovisat värde	345 366 771	347 699 175
Taxeringsvärden byggnader	134 200 000	134 200 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	171 200 000	171 200 000
Bokfört värde byggnader	267 076 499	269 408 902
Bokfört värde mark	78 290 273	78 290 273
	345 366 772	347 699 175

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 520	16 520
Inköp	222 238	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 758	16 520
Ingående avskrivningar	-13 951	-11 512
Årets avskrivningar	-20 577	-2 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 528	-13 951
Utgående redovisat värde	204 230	2 569

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	102 419	25
Klientmedelskonto Handelsbanken	965 565	683 792
	1 067 984	683 817

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter för debitering avseende varmvatten	58 718	65 501
Fastighetsförsäkring	29 791	28 377
Bredband	54 460	70 670
Serviceavtal	55 524	14 603
Föreningsavgifter	8 180	8 100
Övriga förutbetalda kostnader	159	32 135
	206 832	219 386

Not 11 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	2 300 000	2 250 000
Nästa års omförhandlade lån	19 443 386	23 573 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	21 743 386	25 825 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	59 283 386	57 611 772
Summa skuld till kreditinstitut	81 036 772	83 436 772

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek* 135072	2,37	2022-12-30	19 443 386	19 543 386
Stadshypotek 333174	1,44	2023-12-30	14 743 386	23 575 000
Stadshypotek 426099	1,06	2025-04-30	23 425 000	16 743 386
Stadshypotek 485463	0,77	2026-04-30	23 425 000	23 575 000
			81 036 772	83 436 772

Kortfristig del av långfristig skuld	21 743 386	25 825 000
--------------------------------------	------------	------------

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2022 om sammanlagt 19 443 386 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 036 772 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Sociala avgifter och avdragen skatt	40 420	41 092
	40 420	41 092

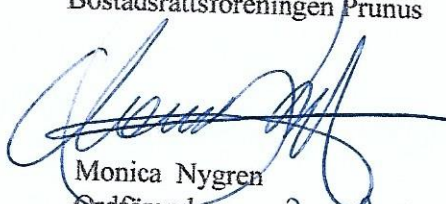
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

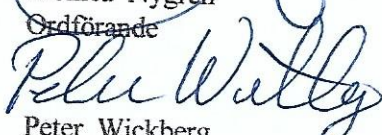
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta		
Förutbetalda årsavgifter	35 723	51 669
Upplupen kostnad el	646 805	611 636
Upplupen kostnad fjärrvärme	53 872	35 982
Upplupen kostnad snöröjning	69 721	68 542
Upplupen kostnad mattor	30 877	0
Upplupen bankkostnad	4 635	7 618
Upplupen kostnad revision	777	365
Övriga upplupna kostnader	27 500	25 000
	0	25 243
	869 910	826 055


Not 14 Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		
	94 500 000	94 500 000
	94 500 000	94 500 000

Gustavsberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Bostadsrättsföreningen Prunus


Monica Nygren
Ordförande


Peter Wickberg
Ledamot


Lennart Bach
Sekreterare


Dennis Hartman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor