

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Wårgård UPA
702002-5578

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Wårgård UPA, 702002-5578 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse för BF Wårgård UPA (702002-5578) avseende perioden 2021-01-01 till 2021-12-31.

Styrelse

2021-01-01 till 2021-05-24 hade styrelsen följande sammansättning:

Johan Ohlin (ordförande)

Sarah Björkman

Lukas Hein

Rikard Skjefstad

Viktor Grindestam

Carl Piehl (suppleant)

Stefan Ohlén (suppleant)

2021-05-24 till 2021-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Johan Ohlin (ordförande)

Sarah Björkman

Christina Simon

Rikard Skjefstad

Viktor Grindestam

Carl Piehl (suppleant)

Göran Pettersson (suppleant)

Stefan Ohlén (suppleant)

Föreningen

Föreningen har 27st bostadsrättslägenheter och upplåter med hyresrätt 5st affärslokaler. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Under året har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden. En vår- och en höststäddag/vecka har arrangerats.

Medlemmar

Följande överlåtelse har gjorts under 2021:

Avflyttad medlem

Hein

Rooth

Ödin

Ny medlem

Ankergård

Lesniewski/Eklund

Ödin

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring från Söderberg & Partner (genom Bostadsrätterna).

Ekonomi

Intäkter

Föreningens medlemsintäkter har under året löpt på enligt förväntan. Dessa har under 2021 varit något lägre än ett "normalår" pga uteblivna hyresinbetalningar från en av föreningens hyresgäster, för mer info se avsnittet under "Hyresgäster".

Ingen höjning av medlemsavgiften är för närvarande aktuell men kan komma att omprövas beroende på utveckling av kostnadsbilden.

Intäkter från hyreslokalerna är indexreglerade och i samband med omförhandling alternativt byte av hyresgäst görs en analys av marknadsläget för en anpassning av hyran.

Kostnader

Föreningens förvaltningskostnaderna har under året till stor del löpt på enligt förväntan. De höjda elpriserna under slutet av 2021 har dock påverkat kostnadsbasen negativt. Utöver återkommande förvaltningskostnader har föreningen också under året haft ökade kostnader drivet av tvisten med en av våra hyresgäster, dessa kostnader är dock engångskostnader och är inget som påverkar kostnadsbilden framåt.

Lån

Summa långfristig skuld 7 336 000 kr

SEB 16247502	918 000 kr
SEB 16247677	718 000 kr
SEB 20964561	800 000 kr
SEB 39490978	2 500 000 kr
SEB 42619264	400 000 kr
SEB 44841843	2 000 000 kr

Resultat

Föreningen har en i grunden fortsatt stark ekonomi. År 2021 redovisar föreningen dock ett negativt resultat, -109 874 kr, främst drivet av avsaknade hyresintäkter samt ökade kostnader för byte av hyresgäster. Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, -109 874 kr, balanseras i ny räkning

Budget 2022

För år 2022 förväntas föreningens intäkter uppgå till ca 1 325 000 kronor samt kostnader till 1 325 000 kronor (inklusive avskrivningar om ca 107 000 och räntekostnader om ca 67 000). I Februari 2022 välkomnade vi en ny hyresgäst, vilket återställer intäktsflödet till dess normala nivå. Vi har givet den ovissa situationen gällande elpriser tagit höjd för att elpriserna kommer vara fortsatt höga. Vi har även tagit höjd för planerat underhåll av fastigheten, eventuella oförutsedda utgifter samt ökade räntekostnader. Totalt beräknas föreningens resultat (efter avskrivningar och räntekostnader) under 2022 uppgå till ca 0 kronor.

Hyreslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider gällande kontrakten för hyreslokalerna:

Hyrestagare	Start datum	Slutdatum	Datum för uppsägning
Ornby Design/Area Korrekt	2022-02-01	2025-01-31	2024-04-30
ND KiroXpert AB	2021-05-01	2024-04-30	2023-08-30
Normans Tobak	2020-01-01	2022-12-31	Avhyst december 2021
MG Beauty	2020-01-01	2022-12-31	2022-03-31
Black Nuss Music AB	2021-07-01	2024-06-30	2023-09-30

Utöver de 5 hyreslokalerna hyr föreningen ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät. Avtalstid: 2019-10-01 -> 2024-09-30.

Vad gäller lokalen som hyrs av Normans Tobak har hyresgästen under detta år haft svårt att betala hyran. Trots med innehavaren gemensamt framtagna betalningsplaner för att underlätta kassaflödet, löpande påminnelser och kommunikation med hyresgästen de senaste åren, har inga inbetalningar gjorts detta år. Föreningen saknar i december 2021 inbetalningar sedan kvartal 2 2020. Då den begäran om betalningsanmälning och avhysning som styrelsen skickade till Kronofogden i december 2020 inte kunde delges hyresgästen, ansökte styrelsen i juni 2021 till Stockholms tingsrätt om stämning och avhysning av lokalen med skälet att hyresavtalet torde vara förverkat på grund av obetalda hyror, varför grund för avhysning föreligger. Tingsrätten meddelade via en tredskodom i november 2021 att föreningen återfått besittningsrätten till lokalen och att avhysning kunde ske. Avhysningen verkställdes av Kronofogden den 22 december 2021.

Fastigheten

Förutom löpande underhåll har ett antal ärende hanterats, se lista nedan.

Sammanfattning aktiviteter, händelser och åtgärder under året

- * Uppdatering av den gemensamma tvättstugan i form av nytt torkskåp.
- * Utfört en översyn av våra varmvattenberedare.

- * Uppdaterad trapphusbelysning.
- * Polering av trapphusgolven.
- * Genomfört brandbesiktning av fastigheten och uppdaterat källaren med nya brandvarnare och brandsläckare.
- * Sotning av fastighetens kakelugnar.
- * Byte av städfirma.
- * Två städdagar/veckor ägde rum. En på hösten samt en på våren.

Ekonomisk översikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	1 157 334	1 279 847	1 191 250	1 173 393	1 180 631
Resultat efter finansiella poster	-109 874	-1 727 287	-172 275	-413 308	122 166
Soliditet, %	-9	-7	16,9	19,1	24,7

Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital. Det egna kapitalet som används i beräkningen utgörs till stor del av medlemmarnas insatser och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet. Taxeringsvärdena för byggnad respektive mark framgår av not 6

Förändringar eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Bal. förlust	Årets resultat
Vid årets början	4 960 046	1 786 048	-5 555 538	-1 727 287
Avsättning till fond för yttre underhåll		145 206	-145 206	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 786 048	1 786 048	
Fg års resultat balanseras i ny räkning			-1 727 287	1 727 287
Årets resultat				-109 874
Vid årets slut	4 960 046	145 206	-5 641 983	-109 874

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 641 983
årets resultat	-109 874
Totalt	-5 751 857
disponeras för	
till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med stadgarna	145 206
balanseras i ny räkning	-5 897 063
Summa	-5 751 857

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 157 334	1 279 847
Övriga rörelseintäkter		23 513	5 597
		<u>1 180 847</u>	<u>1 285 444</u>
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-242 315	-1 997 116
Drift och administration	4	-896 186	-884 583
Avskrivning byggnad		-80 397	-80 397
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-26 372	-7 016
		<u>-64 423</u>	<u>-1 683 668</u>
Rörelseresultat		-64 423	-1 683 668
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 634	9 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 085	-52 937
		<u>-109 874</u>	<u>-1 727 287</u>
Resultat efter finansiella poster		-109 874	-1 727 287
Resultat före skatt		-109 874	-1 727 287
Årets resultat		-109 874	-1 727 287

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 119 659	6 200 056
Inventarier, verktyg och installationer	6	98 474	98 257
		<u>6 218 133</u>	<u>6 298 313</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 218 133</u>	<u>6 298 313</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		77 099	58 843
Övriga fordringar		21 487	34 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 285	87 446
		<u>138 871</u>	<u>181 207</u>
Kassa och bank		<u>865 793</u>	<u>865 064</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 004 664</u>	<u>1 046 271</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 222 797</u>	<u>7 344 584</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 960 046	4 960 046
Fond för yttre underhåll		145 206	1 786 048
		<u>5 105 252</u>	<u>6 746 094</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-5 641 983	-5 555 538
Årets resultat		-109 874	-1 727 287
		<u>-5 751 857</u>	<u>-7 282 825</u>
Summa eget kapital		<u>-646 605</u>	<u>-536 731</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	<u>38 000</u>	<u>-</u>
		38 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 336 000	7 336 000
Leverantörsskulder		89 067	132 476
Skatteskulder		13 454	30 784
Övriga skulder		-	11 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 881	371 055
		<u>7 831 402</u>	<u>7 881 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 222 797</u>	<u>7 344 584</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter	752 613	753 159
Hysesintäkter	404 646	526 688
Övriga intäkter	75	-
	1 157 334	1 279 847

Not 3 Reparation och underhåll

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Byggnad	128 991	1 972 828
Hiss	21 116	15 910
Gård	36 363	8 378
Underhåll uthyrningslokal	22 831	-
Försäkringsärende	33 014	-
	242 315	1 997 116

Not 4 Drift och administration

	2021-12-31	2020-12-31
El	246 657	184 522
Vatten	49 041	44 934
Sophämtning	89 921	67 316
Städning	48 488	50 113
Försäkringspremier	45 238	66 693
Kabel-tv och telefoni	91 198	94 090
Förvaltararvode kameralt	58 310	58 310
Medlemsavgifter	5 190	5 070
Fastighetsskatt	102 083	101 273
Revisionsarvode	23 081	23 081
Juridiskt arvode	-	7 245
Reserv osäkra fordringar	26 156	52 163
Pantbrev	-	38 375
Rättegångskostnader	24 252	-
Övrigt	86 571	91 398
	896 186	884 583

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 236 626	8 236 626
	8 236 626	8 236 626
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 036 570	-1 956 173
-Årets avskrivning enligt plan	-80 397	-80 397
	-2 116 967	-2 036 570
Redovisat värde vid årets slut	6 119 659	6 200 056

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	172 616	67 343
-Nyanskaffningar	26 589	105 273
Vid årets slut	199 205	172 616
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-74 359	-67 343
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-26 372	-7 016
Vid årets slut	-100 731	-74 359
Redovisat värde vid årets slut	98 474	98 257

Not 7 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	38 000	-
	38 000	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SE Banken BoLån 16247677	718 000	718 000
SE Banken BoLån 16247502	918 000	918 000
SE Banken BoLån 20964561	800 000	800 000
SE Banken BoLån 39490978	2 500 000	2 500 000
SE Banken BoLån 42619264	400 000	400 000
SE Banken BoLån 44841843	2 000 000	2 000 000
	7 336 000	7 336 000

Enligt de redovisningsprinciper föreningen tillämpar, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 336 000	7 336 000
Summa ställda säkerheter	7 336 000	7 336 000

Underskrifter

Stockholm



Rikard Skjefstad



Johan Ohlin



Sarah Björkman



Christina Simon



Viktor Grindestam

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maneki Revision AB



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Ulrika Ehrensvärd
Internrevisor