



Årsredovisning 2021



Brf Narva

Org nr 716416-5248

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Narva, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Harpan 28 och Harpan 32 i Stockholms kommun omfattande adresserna Narvavägen 19, 21,23 och Linnégatan 83. Brf Narva bildades år 1978. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Tomtareal uppgår till 2.349 kvm. Fastigheterna består av tre byggnader innehållande 40 st bostadslägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden uppfördes 1897-1899.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastum AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 387 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan i stället avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter Nils Ugglå, Ordförande
 Olof Dahl
 Mirka Ylinen Gorne
 Katharina Döberl

Suppleant Eva Forssell

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Johan Kaijser, Kaijser Konsult AB
Pelle Edin, Föreningsvald revisor
Gösta Scher, Föreningsvald revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anisha Sabharwal och Peter Wikström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fyra bostadsrätter såldes under året och renoveringar påbörjades i några av dem.
- Avloppsröret mellan 23:ans gårdshus och gathus gick sönder 2020 och lagades först provisoriskt för att under året lagas permanent, varvid ett reservrör drogs bredvid det nya avloppsröret.
- Källargolvet i 23:ans gårdshus, vilket satt sig, revs ut och ett nytt gjutet golv lades in samtidigt som den gamla ojordade elen byttes ut och ny golvvärme installerades.
- Inspektion av hissarna gjordes varvid 23:ans gathus hiss blev underkänd och renovering beställdes till 2022.
- Radonmätning genomfördes.
- OVK-besiktning gjordes av ett nytt företag då den tidigare entreprenören ej slutförde sitt arbete.
- Trappuppgångarna och lägenhetsdörrar retuscheringsmålades då dessa fått en del skador.
- Taken inspekterades och visade det sig att flera säkerhetsanordningar saknades varvid beställdes att detta skulle åtgärdas till våren 2022.
- Gårdsgruppen arbetade under året med att ta fram förslag till renovering av gårdarna.
- Ny hyresgäst flyttade in f.d. i Naprapaternas lokal på Narvavägen 23.
- Tvisten som initierats av en tidigare medlem avslutades i december med att föreningen vann. Domen är överklagad av motparten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (58) medlemmar. Under året har 7 (0) medlemmar tillträtt samt 6 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (0) antal överlåtelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Flerårsöversikt (kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 967 147	4 790 573	4 767 899	4 517 988
Resultat efter finansiella poster	309 549	833 350	1 034 328	876 724
Balansomslutning	41 421 598	42 560 244	42 306 444	42 143 459
Soliditet (%)	36,21	35,17	33,41	28,37
Fastighetslån/kvm	3 817	3 941	4 066	4 037
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	0,62	0,91	0,79
Årsavgifter/kvm	387	387	370	352

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella kostnader

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Bostadsrätter	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat kapital	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	10 500 000	4 554 806	8 070 999	2 902 993	-11 894 826	833 350
Disposition av föregående års resultat:				835 929	-2 579	-833 350
Årets resultat						308 549
Belopp vid årets utgång	10 500 000	4 554 806	8 070 999	3 738 922	-11 897 406	308 549

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 897 406
årets vinst	309 549
	-11 587 857

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	835 929
i ny räkning överföres	-12 423 786
	-11 587 857

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 967 147	4 790 573
Summa nettoomsättning		4 967 147	4 790 573
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-854 652	-532 989
Driftskostnader	3	-2 466 627	-2 106 321
Övriga externa kostnader	4	-190 677	-192 624
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 511 956	-2 831 934
Avskrivning byggnad		-1 005 263	-1 004 906
Summa avskrivningar		-1 005 263	-1 004 906
Resultat före finansiella poster		449 928	953 733
Ränteintäkter		-335	40 285
Räntekostnader på fastighetslån		-140 044	-160 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-182
Summa kapitalnetto		-140 379	-120 383
Resultat efter finansiella poster		309 549	833 350
Årets resultat		309 549	833 350

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	5	37 963 753	38 535 822
Summa materiella anläggningstillgångar		37 963 753	38 535 822
Summa anläggningstillgångar		37 963 753	38 535 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		4 702	0
Övriga fordringar		27 960	65 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	155 678	305 471
Summa kortfristiga fordringar		188 340	370 791
<i>Kassa och bank</i>		3 230 434	3 653 631
Summa omsättningstillgångar		3 418 774	4 024 422
SUMMA TILLGÅNGAR		41 382 527	42 560 244

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Egna bostadsrätter		10 500 000	10 500 000
Inbetalda insatser		4 554 806	4 554 806
Upplåtelseavgifter		8 070 999	8 070 999
Fond för yttre underhåll		3 738 922	2 902 993
Summa bundet eget kapital		26 864 727	26 028 798

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-11 897 406	-11 894 826
Årets resultat		309 549	833 350
Summa fritt eget kapital		-11 587 857	-11 061 476

Summa eget kapital

15 276 870

14 967 322

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	8 500 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		8 500 000	20 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	15 988 010	5 288 010
Leverantörsskulder		318 102	522 351
Aktuella skatteskulder		0	80 658
Övriga skulder		155 712	251 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 143 833	1 450 551
Summa kortfristiga skulder		17 605 657	7 592 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 382 527

42 560 244

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Balkongrenovering	30 år
Hissrenovering	30 år
Takrenovering	30 år
Fönster	30 år
Nya standardförbättringar	10 år

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 485 136	2 485 136
Hysesintäkter, lokaler moms	2 006 052	1 885 356
Hysesintäkter, lokaler ej moms	153 996	147 290
Hysesintäkter, övrigt ej moms	84 998	83 248
Deb. fastighetsskatt, moms	187 224	175 977
Deb. fastighetsskatt, ej moms	7 525	7 053
Försäkringsersättningar	42 216	0
Övriga intäkter	0	6 513
	4 967 147	4 790 573

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	286 683	280 788
Trädgårdsskötsel	46 877	1
Snöröjning/sandning	27 062	9 160
Städkostnader	18 948	62 000
Hyra av entrémattor	3 000	0
Radonmätning	0	11 346
Hisskostnader	19 134	19 042
Besiktningkostnader	61 029	0
Inköp av bevakningstjänster	52 090	59 525
El	155 023	89 428
Värme	1 026 434	899 157
Vatten och avlopp	83 924	71 987
Avfallshantering	173 347	142 695
Försäkringskostnader	193 850	167 654
Kabel-tv	26 087	25 749
Bredband	10 600	6 887
Förbrukningsinventarier	22 081	0
Förbrukningsmaterial	5 188	7 312
Fastighetsskatt	255 270	253 590
	2 466 627	2 106 321

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	6 263	9 157
Bolagsverket	1 400	800
Föreningsgemensamma kostnader	43 392	13 056
Revisionsarvode	20 142	26 856
Ekonomisk förvaltning	58 235	64 225
Bankkostnader	4 716	5 381
Konsultarvoden	47 244	0
Juridisk konsultation	3 600	65 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 620	5 500
Övriga poster	65	2 649
	190 677	192 624

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 306 683	58 306 683
Pågående arbete Källaren	391 402	0
Inköp	41 792	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 739 877	58 306 683
Ingående avskrivningar	-27 770 861	-26 765 955
Årets avskrivningar	-1 005 263	-1 004 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 776 124	-27 770 861
Ingående värde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående värde mark	8 000 000	8 000 000
Utgående redovisat värde	37 963 753	38 535 822

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Hissavtal	0	6 473
Trygg-Hansa	106 393	88 754
Com Hem	6 713	6 521
Bostadsrätterna	5 670	5 620
Kabel-tv	964	0
Bevakning	24 341	16 568
Kreditering av faktura	0	181 535
Snöröjning	8 545	0
Hemsida	3 052	0
	155 678	305 471

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,45	2022-08-28	2 000 000	2 000 000
SEB	0,50	2022-09-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,50	2022-09-28	4 500 000	5 300 000
SEB	0,69	2023-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB	0,40	2022-06-28	4 488 010	4 488 010
SEB	0,64	2023-10-28	3 500 000	3 500 000
			24 488 010	25 288 010
Kortfristig del av långfristig skuld			15 988 010	12 988 010

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 15 988 010 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 800 000 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Elkostnad	23 986	14 503
Avfall	34 421	24 028
Värme	158 808	120 532
Räntekostnad	1 494	1 586
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	648 239	1 251 988
Vatten	10 652	16 245
Reparation elinstallation	71 409	1 669
Underhåll målningsarbeten	174 824	0
	1 143 833	1 450 551

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	34 192 300	34 192 300
	34 192 300	34 192 300

Stockholm

Nils Uggla
Ordförande

Olof Dahl

Mirka Ylinen Görne

Katharina Döberl

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Pelle Edin
Föreningsvald revisor