

Årsredovisning
för
Brf Panorama i Nacka

769627-6091

Räkenskapsåret

2021

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 juli 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sicklaön 38:17 i Nacka kommun den 24 augusti 2015. Lagfart erhöles den 22 mars 2016.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i 5-12 våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 661 kvm. Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser, samtliga i garage.

Lägenhetsfördelning:

35 st	2 rum och kök
35 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Sicklaön 38:13 (Brf Silhouette) samt i en samfällighetsförening, Nya Kvarnen. Gemensamhetsanläggningen omfattar grundläggning, kommunikationsytor, ledningar, styrelserum med övernattningslokal (relaxavdelning), gemensam entré, ställverk, garage samt gångstråk och väg.

Servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spång och gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 38:8 (Brf Spannmålskajen). I föreningens fastighet kommer att finnas upplåtet servitut avseende utrymme för lägenhetsförråd och underhåll av byggnad till förmån för fastigheten Sicklaön 38:13 (Brf Silhouette), avseende dräneringsledning till förmån för fastigheten Sicklaön 38:12 (Brf Nya Kvarnen 2) samt avseende rätt till gångväg till förmån för fastigheten Sicklaön 37:11.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 241 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 166 400 000 kr och markvärdet är 75 000 000 kr. Värdeår är 2018.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk och teknisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 augusti 2015.

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 660 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus. Styrelsen har beslutat att höja det årliga beloppet till 75 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 april 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Roger Gehrman	ordförande
	Peter Mandel	vice ordförande
	Michael Carlsson	
	Edwin Måradson	
	Jan Lagerström	
Suppleant	Ove Hermansson	
	Susanne Holmberg	
	Tobias Johansson	
	Jörgen Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Katarina Lindholm
Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Henrik Hermansson Sammankallande
Anders Holm
Paul Dreik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av tre lån hos Stadshypotek har omplacerats till en ränta av 0,70%. Lånet löper på tre år fr.o.m. 1 januari 2022.

Föreningen har i samband med att lånet omplacerats också gjort en extra amortering på 1 miljon.

Den rättegång som skulle ha varit i slutet av året angående en av JM såld lägenhet, där köpet aldrig fullföljdes sköts upp ytterligare en gång till slutet av april-22. Föreningens styrelse har fått garantier att föreningen kommer hållas skadefri p g a den ofullbordade försäljningen.

Fastigheterna

Föreningens styrelse har haft regelbundna möten med JM ang garantiärenden etc. under året.

Större genomförda garantiärenden har varit ombyggnader av samtliga dörrar till lägenheterna på Siloplatsen 8 och 10 samt Magasinsgången 9.

Slipning och dammbindning av garagegolvet på -3.

Diskussioner pågår med JM angående energiförbrukningen.

Endast ett fåtal garantiärenden var ej avslutade vid årets slut.

Föreningen investerade 250 400 kr efter bidrag från Naturvårdsverket i 28 laddplatser i garaget. 5 tidigare laddplatser på -3 ersattes.

Administration

Föreningen har tillsammans med Silhouette gjort en investering i bättre skyltning i korridoren på Siloplatsen.

Ny hemsida är under produktion och beräknas kunna lanseras under våren-22.

Ett förslag till nya stadgar kommer att presenteras på stämman.

Förvaltare

Ett nytt avtal med Fastum har skrivits avseende såväl teknisk som ekonomisk förvaltning på 2 plus 1 år. Silhouette har ett liknande avtal och vi tillsammans har också ett avtal med Fastum avseende vår gemensamhetsanläggning. I anslutning till detta har också ett samarbetsavtal tecknats med Silhouette avseende GA.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 155 (153) medlemmar. Under året har 14 (9) överlåtelser ägt rum. Två lägenheter hyrs ut i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 818	6 892	6 739
Resultat efter finansiella poster	-1 366	-875	745
Fastighetslån/kvm (kr)	13 544	13 815	13 956
Årsavgift/kvm (kr)	660	660	660
Driftkostnader/kvm (kr)	294	253	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,08	1,04

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Driftkostnader/kvm (kr)

Föreningens driftkostnader dividerat med fastighetens totalyta.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	297 876 000	296 999 000	229 830	563 163	-874 749	594 793 244
Disposition av föregående års resultat:			574 575	-1 449 324	874 749	0
Årets resultat					-1 366 315	-1 366 315
Belopp vid årets utgång	297 876 000	296 999 000	804 405	-886 161	-1 366 315	593 426 929

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-886 162
årets förlust	-1 366 315
	-2 252 477

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

574 575

-2 827 052

-2 252 477

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

Resulträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 817 540	6 892 269
Övriga rörelseintäkter		277 279	690 535
Summa rörelseintäkter		7 094 819	7 582 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 619 861	-3 089 740
Övriga externa kostnader	4	-555 979	-1 067 387
Personalkostnader	5	-144 978	-161 314
Avskrivningar		-3 002 276	-2 977 236
Summa rörelsekostnader		-7 323 094	-7 295 677
Rörelseresultat		-228 275	287 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 138 040	-1 162 845
Summa finansiella poster		-1 138 040	-1 161 876
Resultat efter finansiella poster		-1 366 315	-874 749
Årets resultat		-1 366 315	-874 749

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	693 933 292	696 910 528
Inventarier, verktyg och installationer	7	225 360	0
Summa materiella anläggningstillgångar		694 158 652	696 910 528
Summa anläggningstillgångar		694 158 652	696 910 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 425	78 026
Fordringar hos entreprenör		4 087	4 087
Övriga fordringar	8	3 622 351	1 184 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	446 179	660 751
Summa kortfristiga fordringar		4 090 042	1 926 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		811 969	3 501 211
Summa kassa och bank		811 969	3 501 211
Summa omsättningstillgångar		4 902 011	5 428 199
SUMMA TILLGÅNGAR		699 060 663	702 338 727

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		594 875 000	594 875 000
Fond för yttre underhåll		804 405	229 830
Summa bundet eget kapital		595 679 405	595 104 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-886 162	563 163
Årets resultat		-1 366 315	-874 749
Summa fritt eget kapital		-2 252 477	-311 587
Summa eget kapital		593 426 928	594 793 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	68 120 000	104 760 000
Summa långfristiga skulder		68 120 000	104 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 640 000	1 080 000
Leverantörsskulder		238 742	283 807
Skatteskulder		188 000	188 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 446 994	1 233 677
Summa kortfristiga skulder		37 513 735	2 785 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		699 060 663	702 338 727

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 366 315	-874 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 002 276	2 977 236
Förändring skatteskuld/fordran		0	-396 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 635 961	1 706 487
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		333 046	652 973
Förändring av kortfristiga skulder		168 251	-6 936 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 137 258	-4 576 883
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-250 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-250 400	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 080 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 080 000	-1 080 000
Årets kassaflöde		-193 142	-5 656 883
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 929 883	9 586 766
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 736 741	3 929 883

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 053 692	5 060 043
Antennplats	25 000	25 000
Garage	1 377 387	1 444 098
Kabel-TV och bredband	253 440	253 799
Vattenavgifter	108 021	109 329
	6 817 540	6 892 269

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	212 499	24 220
Trädgårdsskötsel	16 125	4 701
Trivselåtgärder	7 920	0
Städkostnader	116 250	8 459
Snöröjning/sandning	30 324	0
Serviceavtal	106 577	57 381
Hisservice/besiktning	98 069	2 332
Hyra av entrémattor	46 861	102 338
Besiktningkostnader	41 452	0
Gemensamhetsanläggningar	317 414	513 767
Reparationer	333 447	195 270
Hissreparationer	5 834	0
Planerat underhåll	0	7 357
Fastighetsel	410 480	291 120
Fjärrvärme	718 618	633 158
Vatten och avlopp	341 280	432 170
Avfallshantering	127 173	132 900
Försäkringskostnader	89 882	60 521
Samfällighetsförening	106 422	205 368
Bevakningskostnader	178 515	100 607
TV och bredband	261 583	264 873
Förbrukningsinventarier	25 791	44 447
Förbrukningsmaterial	27 345	8 751
	3 619 861	3 089 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	94 000	94 000
Datorkommunikation	2 911	16 991
Hemsida	3 230	0
Teknisk förvaltning	133 220	429 252
Föreningsgemensamma kostnader	7 500	0
Revisionsarvode	30 250	21 250
Ekonomisk förvaltning	103 578	75 594
Bankkostnader	1 830	3 153
Konsultarvoden	0	146 250
Juridisk konsultation	67 193	253 487
Underhållsplan	27 923	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Övriga poster	79 309	22 227
	555 978	1 067 388

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	120 000	128 800
Sociala avgifter	24 978	32 514
	144 978	161 314

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	702 865 000	702 865 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	702 865 000	702 865 000
Ingående avskrivningar	-5 954 472	-2 977 236
Årets avskrivningar	-2 977 236	-2 977 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 931 708	-5 954 472
Utgående redovisat värde	693 933 292	696 910 528
Taxeringsvärden byggnader	166 400 000	166 400 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	241 400 000	241 400 000

Not 7 Laddstolpar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	250 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 400	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-25 040	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 040	0
Utgående redovisat värde	225 360	0

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattkonto	313	431
Momsfordran	125 200	0
Avräkningskonto förvaltare	2 924 771	428 672
Fordran JM	531 828	755 022
Silhouette GA	40 239	0
	3 622 351	1 184 125

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Serviceavtal	53 413	3 917
Telia	43 888	43 350
Bevakningskostnader	1 230	0
Hiss serviceavtal	46 562	0
InCharge återbäring	12 298	0
Vattendebitering medlemmar	27 242	30 075
Uthyrning relax och gästlägenhet	19 500	26 000
Juridiskt biträde	211 324	211 324
JM Mattor	30 722	30 722
Silhouette GA	0	226 216
Fastighetsförsäkring	0	89 147
	446 179	660 751

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,11	2022-12-30	34 920 000	35 280 000
Stadshypotek	1,26	2023-12-30	34 920 000	35 280 000
Stadshypotek	0,72	2024-12-30	33 920 000	35 280 000
Kortfristig del			-35 640 000	-1 080 000
			68 120 000	104 760 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 720 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 34 920 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	29 700	59 400
Styrelsearvoden	142 800	142 800
Sociala avgifter	44 868	44 868
Revision	25 000	16 000
Fastighetsel	60 028	31 582
Fjärrvärme	106 824	70 000
Silhouette GA	67 962	0
Förutbetalda avgifter och hyror	564 059	456 504
Grafisk design	31 250	0
GA-kostnader JM	374 503	374 503
Advokatkostnad	0	38 020
	1 446 994	1 233 677

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	108 000 000	108 000 000
	108 000 000	108 000 000

Stockholm den

Roger Gehrman
Ordförande

Peter Mandel

Michael Carlsson

Edwin Mårdson

Jan Lagerström

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EDWIN MÅRADSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19810906xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2022-04-08 13:26:15 UTC



Per Michael Carlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570601xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-04-08 13:43:22 UTC



Jan Lagerström

Styrelseledamot

Serienummer: 19500423xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2022-04-08 13:45:17 UTC



Lars Peter Mandel

Styrelseledamot

Serienummer: 19521224xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2022-04-10 13:40:03 UTC



Roger Gehrman

Styrelseledamot/ordförande

Serienummer: 19461231xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2022-04-11 06:55:04 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 83.145.xxx.xxx

2022-04-11 12:17:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: JP3MW-56JUK-XOMY6-1QICL-8PF5X-ADFKF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>