

Årsredovisning

Brf Udden 1

716419-7860

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Udden1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

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 förvärvade 2001-01-31 fastigheten Rostugnen 4 i Bromma, Stockholms kommun.

På fastigheten finns två stycken flerbostadshus omfattande sex respektive sju våningar. Där ingår en respektive två suterrängvåningar. Totalt antal bostäder uppgår till 47 stycken och är fördelade enligt följande:

21 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 3 526 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 93 000 000 kr (70 000 000 kr) varav markvärdet motsvarar 44 000 000 kr (32 000 000 kr) och byggnadsvärdet 49 000 000 kr (38 000 000 kr). Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2022, föregående taxeringsvärden inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastum Teknik AB anlitas för fastighetsskötsel och städningen utförs av Mickes fönsterputs och städ AB. Drift av hissar sköter av Hissgruppen AB. Vinterväghållning av föreningens ytor utförs av Habitek Utemiljö AB. Söder Kyl sköter service av tvättstugor.

Föreningen är delaktig i Tackjärnsvägens samfällighetsförening. Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av grovtvättstuga, värmecentral, parkeringsplatser, kvarterslokal, centralantennanläggning, lekplats, grovsoprum samt övrig avfallshantering.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-23 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Derkert	Ordförande
Björn Carlson	Ledamot
Abraham Tesfai	Ledamot
Björn Dobson	Ledamot
Daniel Erixon	Ledamot
Erik Forsse	Suppleant
Tove Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Arvode till styrelsen och valberedning uppgår enligt stämmobeslut till ett och ett halvt prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring.

Revisorer

Mariette Arfsvik
Grant Thornton AB Ordinarie

Mikael Östblom
Grant Thornton AB Suppleant

Valberedning

Anders Monie
Moniqa Lagerstedt

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-27.
Även ekonomisk plan finns registrerad hos Bolagsverket.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 70 (69) medlemmar fördelade på 43 (43) stycken bostadsrättslägenheter.
4 (4) stycken bostäder upplåts för närvarande med hyresrätt.

Under året har tre (två) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter på 79 772 kr (80 334 kr).

(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Sex medlemmar har under året tillkommit och fem har lämnat föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att godkänna denna under förutsättning att den som hyr ut har ett giltigt skäl t.ex. utbildning eller arbete att under en begränsad period befinna sig på annan ort.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr*		2 184	2 166	1 366	2 278	2 278
Resultat efter finansiella poster, tkr		-786	-1 152	-965	-589	-4
Soliditet %		99	99	99	96	96
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder		482	482	241	482	482
Likvida medel vid årets utgång, tkr		7 434	8 119	7 831	3 072	3 097
Total låneskuld vid årets utgång, tkr		0	0	0	2 000	2 000
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr		0	0	0	567	567
Lån i förhållande till taxeringsvärde %		0	0	0	2,86	3,52
Genomsnittlig skuldränta %		0	0	2,14	1,5	1,17
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm		60	60	60	48	48
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm		25	35	182	0	0
Antal överlåtelse		3	2	2	3	2
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea		79 772	80 344	55 068	68 342	62 752

* Att nettoomsättningen för 2020 klart understiger föregående år beror på att föreningen lämnade juli - december avgiftsfria

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåt.- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 408	15 050	679 660	-698 496	-1 152 012
<u>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</u>					
Balanseras i ny räkning				-1 152 012	1 152 012
Förändring av fond yttre underhåll			122 252	-122 252	
Förändring av insatser och uppl.avg.					
Årets resultat					-785 892
Belopp vid årets utgång	47 408	15 050	801 912	-1 972 760	-785 892

Insatskapitalet enligt föreningens ekonomiska plan för samtliga bostäder uppgår till 51 811 619 kr.

Det finns fortfarande hyresrätter kvar i föreningen vilka kommer att generera inbetalning av insatser vid upplåtelse som bostadsrätt.

De ej inbetalda insatserna uppgår till 4 402 893 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåt.- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 408 726	15 050 317	592 562	353 968	-965 366
<u>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</u>					

Balanseras i ny räkning			-965 366	965 366	
Förändring av fond yttre underhåll		87 098	-87 098		
Förändring av insatser och uppl.avg.					
Årets resultat				-1 152 012	
Belopp vid årets utgång	47 408 726	15 050 317	679 660	-698 496	-1 152 012

Insatskapitalet enligt föreningens ekonomiska plan för samtliga bostäder uppgår till 51 811 619 kr.
Det finns fortfarande hyresrätter kvar i föreningen vilka kommer att generera inbetalning av insatser vid upplåtelse som bostadsrätt. De ej inbetalda insatserna uppgår till 4 402 893 kr.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 183 819	2 165 560
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 183 819	2 165 560
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 249 919	-2 588 186
Personalkostnader		-92 650	-96 275
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 283	-633 283
Summa rörelsekostnader		-2 975 852	-3 317 744
Rörelseresultat		-792 033	-1 152 184
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 142	172
Summa finansiella poster		6 141	172
Resultat efter finansiella poster		-785 892	-1 152 012
Resultat före skatt		-785 892	-1 152 012
Årets resultat		-785 892	-1 152 012

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	52 002 219	52 559 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	371 660	447 868
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>52 373 879</i>	<i>53 007 162</i>
Summa anläggningstillgångar		52 373 879	53 007 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 259	1 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 047 702	659 614
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 048 961</i>	<i>660 871</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 434 386	8 119 289
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 434 386</i>	<i>8 119 289</i>
Summa omsättningstillgångar		8 483 347	8 780 160
SUMMA TILLGÅNGAR		60 857 226	61 787 322

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	51 811 619	51 811 619
Ej inbetalda insatser	-4 402 893	-4 402 893
Upplåtelseavgifter	15 050 317	15 050 317
Fond för yttre underhåll	801 912	679 660
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>63 260 955</i>	<i>63 138 703</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 972 760	-698 496
Årets resultat	-785 892	-1 152 012
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 758 652</i>	<i>-1 850 508</i>
Summa eget kapital	60 502 303	61 288 195
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	162 036	316 873
Skatteskulder	6 757	5 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 130	177 041
Summa kortfristiga skulder	354 923	499 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	60 857 226	61 787 322

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader-

Följande procentsatser har använts vid avskrivningar:

- Byggnad 1,19%
- Inventarier & verktyg 10-20%
- Säkerhetsdörrar 5%
- Portlåssystem 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter	1 554 016	1 554 016
	Hysesintäkter, bostäder	447 246	438 094
	Hysesintäkter, förråd	26 400	26 400
	Hysesintäkter, p-platser	156 100	147 000
	Kronutjämning	57	50
	Summa	2 183 819	2 165 560

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
	Rep. bostad	67 700	–
	Rep. hyresrätter	8 394	20 513
	Tvättstuga	15 043	12 135
	Vatten / avlopp	2 615	–
	Portar	9 524	7 081
	Hissar	33 195	35 089
	Tak	–	6 125
	Planteringar, träd & buskar	20 925	–
	Summa	157 396	80 943

Not 3	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2022	2021
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	41 250	41 250
	Hissar	–	46 498
	OVK	179 750	–
	Summa	221 000	87 748

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket f.n motsvarar 279 000 kr.

Not 4	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	7 050	7 050
	Trädgårdsskötsel	141 738	125 865
	Snöröjning och sandning	61 939	65 750
	Städning	66 792	61 825
	Hissar, serviceavtal och besiktning	16 750	17 579
	Övriga serviceavtal och besiktningar	5 051	14 273
	Gemensamhetsanläggning Tackjärnvägens SFF	1 172 842	1 714 276
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	150 063	146 277
	Hyressättningsavgift	834	834
	Summa	1 623 059	2 153 729

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier / material	14 554	48 806
	Telekommunikation	14 194	12 272
	Postbefordran	3 525	3 525
	Revisionsarvode	32 838	38 214
	Föreningsstämma / medlemsmöten	5 000	5 000
	Ekonomisk förvaltning	68 000	65 375
	Ekonomisk förvaltning, extradeb.	4 499	4 500
	Bankkostnader	3 051	3 431
	Övriga externa tjänster	11 295	–
	Förenings-/medlemsavgifter	10 932	5 034
	Övriga administrationskostnader	9 184	11 036
	Summa	177 072	197 193

Ekonomisk förvaltning extradeb. avser kostnad för elektronisk fakturaattestering.

Förbrukningsinventarierna avser inköp av brandsläckare.

Not 6	Kommunal fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsavgift	71 393	68 573
	Summa	71 393	68 573

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Ingående avskrivningar byggnad	-5 850 186	-5 327 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-523 000	-523 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-6 373 186	-5 850 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Redovisat värde	51 729 619	52 252 619

Not 8	Byggnader och mark, fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Utgående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Ingående avskrivningar	-462 125	-428 050
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 075	-34 075
	Utgående avskrivningar	-496 200	-462 125
	Redovisat värde	272 600	306 675

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	548 602	548 602
	Utgående anskaffningsvärden	548 602	548 602
	Ingående avskrivningar	-182 603	-133 684
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-48 919	-48 919
	Utgående avskrivningar	-231 522	-182 603
	Redovisat värde	317 080	365 999

Består av diverse inventarier såsom tvättstugeutrustning och kylar och frysar till hyresrättsbostäderna.

Not 10	Lås/passagesystem	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Utgående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Ingående avskrivningar	-191 019	-163 730
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 289	-27 289
	Utgående avskrivningar	-218 308	-191 019
	Redovisat värde	54 580	81 869

Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 599 000	36 599 000
	Summa ställda säkerheter	36 599 000	36 599 000

UNDERSKRIFTER

Bromma den / - 2023

Magnus Derkert

Björn Carlsson

Abraham Tesfai

Björn Dobson

Daniel Erixon

Min revisionsberättelse har lämnats

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2023 20:39

SENT BY OWNER:

Mariette Arfsvik · 02.05.2023 17:34

DOCUMENT ID:

rJEsaj0mn

ENVELOPE ID:

HJXoTsR7h-rJEsaj0mn

DOCUMENT NAME:

ÅR merged Udden för sign 230502.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Björn Andreas Dobson bjorn.dobson@atea.se	Signed Authenticated	02.05.2023 18:05 02.05.2023 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/14) IP: 82.183.21.106
Lars Magnus Herman Derkert magnus@orbea.se	Signed Authenticated	02.05.2023 20:32 02.05.2023 20:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/26) IP: 82.183.33.76
DANIEL ERIXON daniel@erixon.net	Signed Authenticated	03.05.2023 07:29 03.05.2023 07:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/03) IP: 82.183.33.67
Björn Amadeus Carlson bjorn.carlson@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2023 08:59 03.05.2023 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/15) IP: 172.226.49.5
Abraham Tesfai tesfai.a@yahoo.com	Signed Authenticated	03.05.2023 11:21 03.05.2023 11:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/26) IP: 84.17.216.12
Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	03.05.2023 20:39 03.05.2023 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/17) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed