

# Årsredovisning


---

## *Brf Udden 1*

716419-7860

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13 

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Udden1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### 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 70 000 000 (56 800 000) kr varav markvärdet motsvarar 32 000 000 (22 800 000) kr och byggnadsvärdet 38 000 000 (34 000 000) kr. Föreningens fastighet har åsatts ett nytt taxeringsvärde 2019, tidigare taxeringsvärde 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. AdEx anlitas för fastighetsskötsel och städ utförs av Basstäd i Stockholm AB. Drift av hissar sköter av Hissgruppen AB. Vinterväghållning av föreningens ytor utförs av Nicator. 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, 2019-05-22 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Derkert	Ledamot, ordförande
Daniel Erixon	Ledamot, kassör
Jannike Swacke	Ledamot, sekreterare
Björn Dobson	Ledamot
Abraham Tesfai	Suppleant

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

Arvode till styrelsen och valberedning uppgår enligt stämmobeslut till ett 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

Stefan Elgeroos  
Pia Burman Lindelöv  
Mona Wennergren

### 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 66 (64) medlemmar fördelade på 41 stycken bostadsrättslägenheter.  
6 stycken bostäder upplåts för närvarande med hyresrätt.

Under året har två (tre) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter på 68 342 (62 752) kr.

(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Sju 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	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr		2 278	2 278	2 284	2 270	2 269	2 085
Resultat efter finansiella poster, tkr		-589	-4	238	-264	139	-432
Soliditet %		96	96	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder		482	482	482	482	482	482
Likvida medel vid årets utgång, tkr		3 072	3 097	2 667	1 653	1 423	692
Total låneskuld vid årets utgång, tkr		2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr		567	567	567	567	567	567
Lån i förhållande till taxeringsvärde %		2,86	3,52	3,52	3,52	3,77	3,77
Genomsnittlig skuldränta %		1,5	1,17	1,17	0,77	1,15	1,99
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm		48	48	48	45	45	0
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm		0	0	6	25	123	0
Antal överlåtelse		3	2	3	4	2	3
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea		68 342	62 752	67 076	68 641	57 692	60 023

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåt.- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>45 278 278</b>	<b>9 030 765</b>	<b>853 068</b>	<b>686 342</b>	<b>-3 616</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-3 616	3 616
Förändring av fond yttre underhåll			170 400	-170 400	
Årets resultat					-589 264
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>45 278 278</b>	<b>9 030 765</b>	<b>1 023 468</b>	<b>512 326</b>	<b>-589 264</b>

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 6 533 341 kr. 

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	512 326
Årets resultat	-589 264
<i>Summa</i>	<i>-76 938</i>

*Förslag till disposition:*


Avsättning till yttre fond	210 000
lanspråktagande av yttre fond	-640 906
Balanseras i ny räkning	353 968
<i>Summa</i>	<i>-76 938</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 277 799	2 277 678
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 277 799</b>	<b>2 277 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 185 835	-1 610 403
Personalkostnader		-60 678	-57 071
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 305	-590 304
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 836 818</b>	<b>-2 257 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-559 019</b>	<b>19 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-70
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 313	-23 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 245</b>	<b>-23 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-589 264</b>	<b>-3 616</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-589 264</b>	<b>-3 616</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-589 264</b>	<b>-3 616</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	53 673 444	54 230 519
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	170 508	203 738
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 843 952</i>	<i>54 434 257</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 843 952</b>	<b>54 434 257</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 528	1 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		644 854	492 076
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>646 382</i>	<i>493 806</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 071 791	3 096 673
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 071 791</i>	<i>3 096 673</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 718 173</b>	<b>3 590 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 562 125</b>	<b>58 024 736</b> 

2019-12-31 2018-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget Kapital**

<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 811 619	51 811 619
Ej inbetalda insatser		-6 533 341	-6 533 341
Upplåtelseavgifter		9 030 765	9 030 765
Fond för yttre underhåll		1 023 468	853 068
<i>Summa bundet eget kapital</i>		55 332 511	55 162 111

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		512 326	686 342
Årets resultat		-589 264	-3 616
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-76 938	682 726

**Summa eget kapital**

**55 255 573 55 844 837**

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 000 000	2 000 000
------------------------------------	----	-----------	-----------

**Summa långfristiga skulder**

**2 000 000 2 000 000**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		134 570	1 783
Skatteskulder		2 675	5 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 307	172 158

**Summa kortfristiga skulder**

**306 552 179 899**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**57 562 125 58 024 736** 



## 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 20%
- Säkerhetsdörrar 5%
- Portlås-system 10%

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

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	1 482 897	1 482 897
	Hysesintäkter, bostäder	622 350	619 794
	Hysesintäkter, förråd	26 400	25 575
	Hysesintäkter, p-platser	146 100	149 300
	Kronutjämning	52	112
	Summa	<b>2 277 799</b>	<b>2 277 678</b>

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Rep. bostad	21 899	-
	Rep. hyresrätter	30 211	24 776
	Tvättstuga	-	19 752
	Vatten / avlopp	7 584	7 429
	Portar	54 883	563
	Hissar	46 185	14 372
	Fönster	-	8 652
	El	-	12 687
	Kabeltv/ bredband/ porttelsefoner	-	2 000
	Fasader	19 213	-
	Övriga reparationer	913	988
	Summa	<b>180 888</b>	<b>91 219</b>



Not 3	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2019	2018
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	41 250	42 116
	Målning av sju stycken förrådsdörrar	–	10 500
	Trapphus	533 169	–
	Tak	66 487	–
	<b>Summa</b>	<b>640 906</b>	<b>52 616</b>

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket f.n motsvarar 210 000 kr.

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	7 050	7 050
	Trädgårdsskötsel	95 250	109 294
	Snöröjning och sandning	53 929	55 197
	Städning	55 236	61 022
	Hissar, serviceavtal och besiktning	21 584	18 648
	Övriga serviceavtal	3 368	–
	Gemensamhetsanläggning Tackjärnvägens SFF	793 331	891 786
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	135 424	127 761
	Hyressättningsavgift	834	834
	<b>Summa</b>	<b>1 166 006</b>	<b>1 271 592</b>

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier / material	–	11 083
	Telekommunikation	9 850	10 703
	Postbefordran	3 527	3 525
	Revisionsarvode	22 701	19 593
	Föreningsstämma / medlemsmöten	5 999	8 036
	Ekonomisk förvaltning	61 625	59 751
	Ekonomisk förvaltning, extradeb.	4 500	4 500
	Bankkostnader	2 545	2 764
	Övriga externa tjänster	16 978	5 750
	Förenings-/medlemsavgifter	5 142	5 082
	Övriga administrationskostnader	450	1 350
	<b>Summa</b>	<b>133 317</b>	<b>132 137</b>

Ekonomisk förvaltning extradeb. avser kostnad för elektronisk fakturaattestering.

Övriga externa tjänster avser kostnad för hyresförhandling, värdering av hyresrätt och brandskyddsarbete. 

Not 6	Kommunal fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsavgift	64 719	62 839
	Summa	<b>64 719</b>	<b>62 839</b>
Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 281 186	-3 758 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-523 000	-523 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-4 804 186	-4 281 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>53 298 619</b>	<b>53 821 619</b>
Not 8	Byggnader och mark , Fastighetsförbättringar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Utgående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Ingående avskrivningar	-359 900	-325 825
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 075	-34 075
	Utgående avskrivningar	-393 975	-359 900
	<b>Redovisat värde</b>	<b>374 825</b>	<b>408 900</b>
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	298 308	298 308
	Utgående anskaffningsvärden	298 308	298 308
	Ingående avskrivningar	-258 307	-252 366
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-5 941	-5 941
	Utgående avskrivningar	-264 248	-258 307
	<b>Redovisat värde</b>	<b>34 060</b>	<b>40 001</b>


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

Not 10	Lås/passagesystem	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Utgående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Ingående avskrivningar	-109 152	-81 864
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 289	-27 288
	Utgående avskrivningar	-136 441	-109 152
	<b>Redovisat värde</b>	<b>136 447</b>	<b>163 736</b>

Not 11	Övriga skuder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
	SEB, tremånadersbindning, ränta per den 31/12-19,1,36%	2 000 000	2 000 000
	Summa	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 12**      **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under första kvartalet 2020 har föreningen upplåtit två tidigare hyresrätter med bostadsrätt vilket inbringat föreningen totalt 8 150 000 kr.

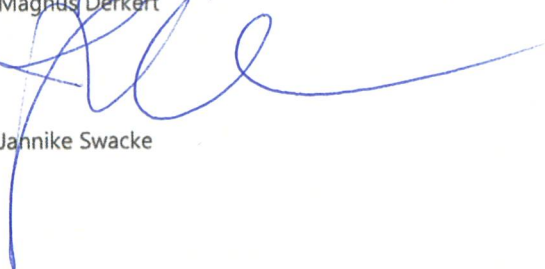
Med dessa försäljningsintäkter har föreningen beslutat att lösa den kvarvarande låneskulden om två miljoner kronor varefter föreningen kommer att vara skuldfri. 

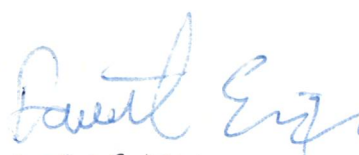
Not 13	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 599 000	36 599 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 599 000</b>	<b>36 599 000</b>

UNDERSKRIFTER

Bromma den 21/4 - 2020

  
Magnus Derkert

  
Jannike Swacke

  
Daniel Erixon

Björn Dobson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30.

  
Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor