

# Årsredovisning

---

## *Brf Udden 1*

716419-7860

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

### 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 kr varav markvärdet motsvarar 32 000 000 kr och byggnadsvärdet 38 000 000 kr.

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 städ utförs av Basstäd i Stockholm 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, 2020-05-25 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Derkert	Ordförande
Ove Jakobsson	Ledamot
Abraham Tesfai	Ledamot
Björn Dobson	Ledamot
Daniel Erixon	Ledamot
Moniqa Lagerstedt	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

Pia Burman Lindelöw  
Mona Wennergren

### Föreningens stadgar och ekonomisk plan

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

## MEMLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 69 (66) medlemmar fördelade på 43 (41) stycken bostadsrättslägenheter. 4 (6) stycken bostäder upplåts för närvarande med hyresrätt.

Under året har två (två) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter på 55 68 (68 342) kr. Båda överlåtelsena under 2020 avser hyresrätter som föreningen upplåtit med bostadsrätt.

(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Tre medlemmar har under året tillkommit och ingen 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr*	1 366	2 278	2 278	2 284	2 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	-965	-589	-4	238	-264
Soliditet %	99	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	241	482	482	482	482
Likvida medel vid årets utgång, tkr	7 831	3 072	3 097	2 667	1 653
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	0	2 000	2 000	2 000	2 000
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	0	567	567	567	567
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	0	2,86	3,52	3,52	3,52
Genomsnittlig skuldränta %	2,14	1,5	1,17	1,17	0,77
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	60	48	48	48	45
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	182	0	0	6	25
Antal överlåtelse	2	3	2	3	4
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	55 068	68 342	62 752	67 076	68 641

\* 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
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>45 278 278</b>	<b>9 030 765</b>	<b>1 023 468</b>	<b>512 326</b>	<b>-589 264</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-589 264	589 264
Förändring av fond yttre underhåll			-430 906	430 906	
Förändring av insatser och uppl.avg.	2 130 448	6 019 552			
Årets resultat					-965 366
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 408 726</b>	<b>15 050 317</b>	<b>592 562</b>	<b>353 968</b>	<b>-965 366</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 4 402 893 kr.

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	353 968
Årets resultat	-965 366
<i>Summa</i>	<i>-611 398</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	210 000
lanspråktagande av yttre fond	-122 902
Balanseras i ny räkning	-698 496
<i>Summa</i>	<i>-611 398</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 365 661	2 277 799
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 365 661</b>	<b>2 277 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 595 301	-2 185 835
Personalkostnader		-123 070	-60 678
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 283	-590 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 351 654</b>	<b>-2 836 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-985 993</b>	<b>-559 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		42 000	–
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		93	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 466	-30 313
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>20 627</b>	<b>-30 245</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-965 366</b>	<b>-589 264</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-965 366</b>	<b>-589 264</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-965 366</b>	<b>-589 264</b>

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	53 116 369	53 673 444
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	524 076	170 508
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 640 445</i>	<i>53 843 952</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 640 445</b>	<b>53 843 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 257	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 321 530	644 854
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 322 787</i>	<i>646 382</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 830 688	3 071 791
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 830 688</i>	<i>3 071 791</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 153 475</b>	<b>3 718 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 793 920</b>	<b>57 562 125</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	51 811 619	51 811 619
Ej inbetalda insatser	-4 402 893	-6 533 341
Upplåtelseavgifter	15 050 317	9 030 765
Fond för yttre underhåll	592 562	1 023 468
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>63 051 605</i>	<i>55 332 511</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	353 968	512 326
Årets resultat	-965 366	-589 264
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-611 398</i>	<i>-76 938</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>62 440 207</b>	<b>55 255 573</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	- 2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	164 161	134 570
Skatteskulder	3 803	2 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 749	169 307
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>353 713</b>	<b>306 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>62 793 920</b>	<b>57 562 125</b>



## 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%

Portlås-system 10%

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

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	760 681	1 482 897
	Hysesintäkter, bostäder	430 351	622 350
	Hysesintäkter, förråd	26 400	26 400
	Hysesintäkter, p-platser	148 200	146 100
	Kronutjämning	29	52
	Summa	<b>1 365 661</b>	<b>2 277 799</b>

Juli - december månad var avgiftsfria under år 2020.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Rep. bostad	2 189	21 899
	Rep. hyresrätter	10 795	30 211
	Tvättstuga	50 208	-
	Vatten / avlopp	5 409	7 584
	Portar	3 696	54 883
	Hissar	20 690	46 185
	El	350	-
	Fasader	-	19 213
	Planteringar, träd & buskar	10 600	-
	Övriga reparationer	-	913
	Summa	<b>103 937</b>	<b>180 888</b>



Not 3	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2020	2019
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	41 250	41 250
	Trapphus	81 652	533 169
	Tak	–	66 487
	Summa	<b>122 902</b>	<b>640 906</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	2020	2019
	Fastighetsskötsel	7 050	7 050
	Trädgårdsskötsel	102 692	95 250
	Snöröjning och sandning	14 034	53 929
	Städning	56 445	55 236
	Hissar, serviceavtal och besiktning	16 597	21 584
	Övriga serviceavtal	3 368	3 368
	Gemensamhetsanläggning Tackjärnsvägens SFF	738 028	793 331
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	143 411	135 424
	Hyressättningsavgift	834	834
	Summa	<b>1 082 459</b>	<b>1 166 006</b>

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier / material	1 976	–
	Telekommunikation	11 144	9 850
	Postbefordran	3 524	3 527
	Revisionsarvode	26 038	22 701
	Föreningsstämma / medlemsmöten	5 000	5 999
	Ekonomisk förvaltning	64 000	61 625
	Ekonomisk förvaltning, extradeb.	4 500	4 500
	Bankkostnader	2 822	2 545
	Övriga externa tjänster	3 776	16 978
	Förenings-/medlemsavgifter	10 834	5 142
	Övriga administrationskostnader	85 226	450
	Summa	<b>218 840</b>	<b>133 317</b>

Ekonomisk förvaltning extradeb. avser kostnad för elektronisk fakturaattestering.

I övriga administratinskostnader ingår mäklararvode och annonsering Hemnet för de två hyresrätter som upplåtits med bostadsrätt under året, en kostnad på totalt 75 250 kr.

Not 6	Kommunal fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsavgift	67 163	64 719
	Summa	<b>67 163</b>	<b>64 719</b>

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Ingående avskrivningar byggnad	-4 804 186	-4 281 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-523 000	-523 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-5 327 186	-4 804 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>52 775 619</b>	<b>53 298 619</b>

Not 8	Byggnader och mark, fastighetsförbättringar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Utgående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Ingående avskrivningar	-393 975	-359 900
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 075	-34 075
	Utgående avskrivningar	-428 050	-393 975
	<b>Redovisat värde</b>	<b>340 750</b>	<b>374 825</b>

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	298 308	298 308
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	429 777	–
	Försäljningar/utrangeringar	-179 483	–
	Utgående anskaffningsvärden	548 602	298 308
	Ingående avskrivningar	-264 248	-258 307
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	179 483	–
	Årets avskrivningar	-48 919	-5 941
	Utgående avskrivningar	-133 684	-264 248
	<b>Redovisat värde</b>	<b>414 918</b>	<b>34 060</b>

Består av diverse inventarier såsom tvättstugeutrustning och kylar och frysar till hyresrättsbostäderna. Tidigare avskrivna inventarier har utrangerats per den 31 december 2020.

Not 10	Lås/passagesystem	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Utgående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Ingående avskrivningar	-136 441	-109 152
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 289	-27 289
	Utgående avskrivningar	-163 730	-136 441
	<b>Redovisat värde</b>	<b>109 158</b>	<b>136 447</b>

Not 11	Övriga skuder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	SEB, löst under året	0	2 000 000
	Summa	<b>0</b>	<b>2 000 000</b>

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	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 / - 2021

Magnus Derkert

Ove Jakobsson

Abraham Tesfai

Björn Dobson

Daniel Erixon

Min revisionsberättelse har lämnats

Mariette Arfsvik  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	ryE_kiw_u-rkHd1iwOO
Document	Årsredovisning Brf Udden 2020.pdf
Pages	13
Sent by	Mariette Arfsvik

## Signing parties

<b>Magnus Derkert</b>	magnus@orbea.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Ove Jakobsson</b>	owe.jacobsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Abraham Tesafai</b>	abraham_tesfai@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Björn Dobson</b>	bjorn.dobson@atea.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Daniel Erixon</b>	daniel@erixon.net	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Mariette Arfsvik</b>	mariette.arfsvik@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to magnus@orbea.se

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation sent to abraham\_tesafi@hotmail.com

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation sent to bjorn.dobson@atea.se

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation sent to mariette.arfsvik@se.gt.com

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation sent to daniel@erixon.net

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation sent to owe.jacobsson@gmail.com

2021-05-11 08:13:24 CEST,

### E-mail invitation rejected by mailservers

2021-05-11 08:13:27 CEST,

### Clicked invitation link Björn Dobson

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:14:05 CEST,IP address: 82.183.21.106

### Document signed by BJÖRN ANDREAS DOBSON

Birth date: 14/05/1977,2021-05-11 08:14:53 CEST,

### Clicked invitation link Magnus Derkert

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:17:27 CEST,IP address: 82.183.33.76

---

**Clicked invitation link Ove Jakobsson**

Amazon CloudFront,2021-05-11 08:19:08 CEST,IP address: 137.61.48.10

---

**Document signed by Lars Magnus Herman Derkert**

Birth date: 26/11/1947,2021-05-11 08:19:20 CEST,

---

**Document signed by OVE JAKOBSSON**

Birth date: 25/04/1960,2021-05-11 08:20:50 CEST,

---

**E-mail invitation sent to abraham\_tesfai@hotmail.com**

2021-05-11 08:54:40 CEST,

---

**E-mail invitation sent to abraham\_tesfai@hotmail.com**

2021-05-11 08:55:02 CEST,

---

**Clicked invitation link Daniel Erixon**

Amazon CloudFront,2021-05-11 09:35:13 CEST,IP address: 90.235.41.172

---

**Document signed by DANIEL ERIXON**

Birth date: 03/10/1981,2021-05-11 09:41:51 CEST,

---

**Clicked invitation link Abraham Tesafai**

Amazon CloudFront,2021-05-11 10:46:55 CEST,IP address: 84.17.216.225

---

**Document signed by Abraham Tesfai**

Birth date: 26/07/1968,2021-05-11 10:52:10 CEST,

---

**Clicked invitation link Mariette Arfsvik**

Amazon CloudFront,2021-05-11 19:24:42 CEST,IP address: 88.131.44.131

---

**Document signed by Camilla Mariette Arfsvik**

Birth date: 17/12/1973,2021-05-11 19:25:22 CEST,

---

---

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

