

Årsredovisning

Brf Udden 1

716419-7860

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 sutturängvåningar. 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 kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2022.

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. Från den 1 januari 2022 har Mickes fönsterputs & städ AB anlitats gällande städningen.

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, 2021-05-26 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Magnus Derkert	Ordförande
Ove Jakobsson	Ledamot
Abraham Tesfai	Ledamot
Björn Dobson	Ledamot
Daniel Erixon	Ledamot
Björn Carlsson	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 Ordinarie
Grant Thornton AB

Mikael Östblom Suppleant
Grant Thornton AB

Valberedning

Pia Burman Lindelöw
Anders Monie

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 69 (69) 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 80 334 (55 068) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr*		2 166	1 366	2 278	2 278	2 284
Resultat efter finansiella poster, tkr		-1 152	-965	-589	-4	238
Soliditet %		99	99	96	96	96
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder		482	241	482	482	482
Likvida medel vid årets utgång, tkr		8 119	7 831	3 072	3 097	2 667
Total låneskuld vid årets utgång, tkr		0	0	2 000	2 000	2 000
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr		0	0	567	567	567
Lån i förhållande till taxeringsvärde %		0	0	2,86	3,52	3,52
Genomsnittlig skuldränta %		0	2,14	1,5	1,17	1,17
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm		60	60	48	48	48
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm		35	182	0	0	6
Antal överlåtelse		2	2	3	2	3
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea		80 344	55 068	68 342	62 752	67 076

* 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	47 408 726	15 050 317	592 562	353 968	-965 366
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
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.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-698 496
Årets resultat	-1 152 012
<i>Summa</i>	<i>-1 850 508</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	210 000
lanspråktagande av yttre fond	-87 748
Balanseras i ny räkning	-1 972 760
<i>Summa</i>	<i>-1 850 508</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 165 560	1 365 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 165 560	1 365 661
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 588 186	-1 595 301
Personalkostnader		-96 275	-123 070
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 283	-633 283
Summa rörelsekostnader		-3 317 744	-2 351 654
Rörelseresultat		-1 152 184	-985 993
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	42 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		172	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-21 466
Summa finansiella poster		172	20 627
Resultat efter finansiella poster		-1 152 012	-965 366
Resultat före skatt		-1 152 012	-965 366
Årets resultat		-1 152 012	-965 366

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	52 559 294	53 116 369
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	447 868	524 076
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 007 162</i>	<i>53 640 445</i>
Summa anläggningstillgångar		53 007 162	53 640 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 257	1 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		659 614	1 321 530
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>660 871</i>	<i>1 322 787</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 119 289	7 830 688
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>8 119 289</i>	<i>7 830 688</i>
Summa omsättningstillgångar		8 780 160	9 153 475
SUMMA TILLGÅNGAR		61 787 322	62 793 920

	2021-12-31	2020-12-31
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	679 660	592 562
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>63 138 703</i>	<i>63 051 605</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-698 496	353 968
Årets resultat	-1 152 012	-965 366
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 850 508</i>	<i>-611 398</i>
Summa eget kapital	61 288 195	62 440 207
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	316 873	164 161
Skatteskulder	5 213	3 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 041	185 749
Summa kortfristiga skulder	499 127	353 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 787 322	62 793 920

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	2021	2020
	Årsavgifter	1 554 016	760 681
	Hysesintäkter, bostäder	438 094	430 351
	Hysesintäkter, förråd	26 400	26 400
	Hysesintäkter, p-platser	147 000	148 200
	Kronutjämnning	50	29
	Summa	2 165 560	1 365 661

Juli - december månad var avgiftsfria under år 2020.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Rep. bostad	–	2 189
	Rep. hyresrätter	20 513	10 795
	Tvättstuga	12 135	50 208
	Vatten / avlopp	–	5 409
	Portar	7 081	3 696
	Hissar	35 089	20 690
	El	–	350
	Tak	6 125	–
	Planteringar, träd & buskar	–	10 600
	Summa	80 943	103 937

Not 3	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2021	2020
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	41 250	41 250
	Trapphus	–	81 652
	Hissar	46 498	–
	Summa	87 748	122 902

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	2021	2020
	Fastighetsskötsel	7 050	7 050
	Trädgårdsskötsel	125 865	102 692
	Snöröjning och sandning	65 750	14 034
	Städning	61 825	56 445
	Hissar, serviceavtal och besiktning	17 579	16 597
	Övriga serviceavtal och besiktningar	14 273	3 368
	Gemensamhetsanläggning Tackjärnsvägens SFF	1 714 276	738 028
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	146 277	143 411
	Hyressättningsavgift	834	834
	Summa	2 153 729	1 082 459

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier / material	48 806	1 976
	Telekommunikation	12 272	11 144
	Postbefordran	3 525	3 524
	Revisionsarvode	38 214	26 038
	Föreningsstämma / medlemsmöten	5 000	5 000
	Ekonomisk förvaltning	65 375	64 000
	Ekonomisk förvaltning, extradeb.	4 500	4 500
	Bankkostnader	3 431	2 822
	Övriga externa tjänster	–	3 776
	Förenings-/medlemsavgifter	5 034	10 834
	Övriga administrationskostnader	11 036	85 226
	Summa	197 193	218 840

Ekonomisk förvaltning extradeb. avser kostnad för elektronisk fakturaattestering.

Förbrukningsinventarierna avser inköp av brandsläckare samt brandvarnare inkl. montering.

I övriga administratinskostnader föregående år ingår mäklararvode och annonsering Hemnet för de två hyresrätter som uppläts med bostadsrätt 2021, en kostnad på totalt 75 250 kr.

Not 6	Kommunal fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsavgift	68 573	67 163
	Summa	68 573	67 163

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	45 602 805	45 602 805
	Ingående avskrivningar byggnad	-5 327 186	-4 804 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-523 000	-523 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-5 850 186	-5 327 186
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	12 500 000	12 500 000
	Redovisat värde	52 252 619	52 775 619

Not 8	Byggnader och mark, fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Utgående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Ingående avskrivningar	-428 050	-393 975
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 075	-34 075
	Utgående avskrivningar	-462 125	-428 050
	Redovisat värde	306 675	340 750

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	548 602	298 308
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	429 777
	Försäljningar/utrangeringar	–	-179 483
	Utgående anskaffningsvärden	548 602	548 602
	Ingående avskrivningar	-133 684	-264 248
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	–	179 483
	Årets avskrivningar	-48 919	-48 919
	Utgående avskrivningar	-182 603	-133 684
	Redovisat värde	365 999	414 918

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	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Utgående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Ingående avskrivningar	-163 730	-136 441
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 289	-27 289
	Utgående avskrivningar	-191 019	-163 730
	Redovisat värde	81 869	109 158

Not 11	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 599 000	36 599 000
	Summa ställda säkerheter	36 599 000	36 599 000

UNDERSKRIFTER

Bromma den / - 2022

Magnus Derkert

Ove Jakobsson

Abraham Tesfai

Björn Dobson

Daniel Erixon

Min revisionsberättelse har lämnats

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2022 17:08

SENT BY OWNER:

Mariette Arfsvik · 19.05.2022 13:04

DOCUMENT ID:

H1tLEsQDc

ENVELOPE ID:

BydUVjXP5-H1tLEsQDc

DOCUMENT NAME:

Årsredov 2021 Brf Udden.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BJÖRN ANDREAS DOBSON bjorn.dobson@atea.se	Signed Authenticated	19.05.2022 13:09 19.05.2022 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/05/1977) IP: 82.183.21.106
OVE JAKOBSSON owe.jacobsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 13:13 19.05.2022 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/04/1960) IP: 94.191.152.85
Lars Magnus Herman Derkert magnus@orbea.se	Signed Authenticated	19.05.2022 13:14 19.05.2022 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/11/1947) IP: 82.183.33.76
DANIEL ERIXON daniel@erixon.net	Signed Authenticated	19.05.2022 13:28 19.05.2022 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/10/1981) IP: 82.183.33.67
Abraham Tesfai abraham_tesfai@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2022 14:00 19.05.2022 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/07/1968) IP: 84.17.216.84
Camilla Mariette Arfsvik mariette.arfsvik@se.gt.com	Signed Authenticated	19.05.2022 17:08 19.05.2022 17:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/12/1973) 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