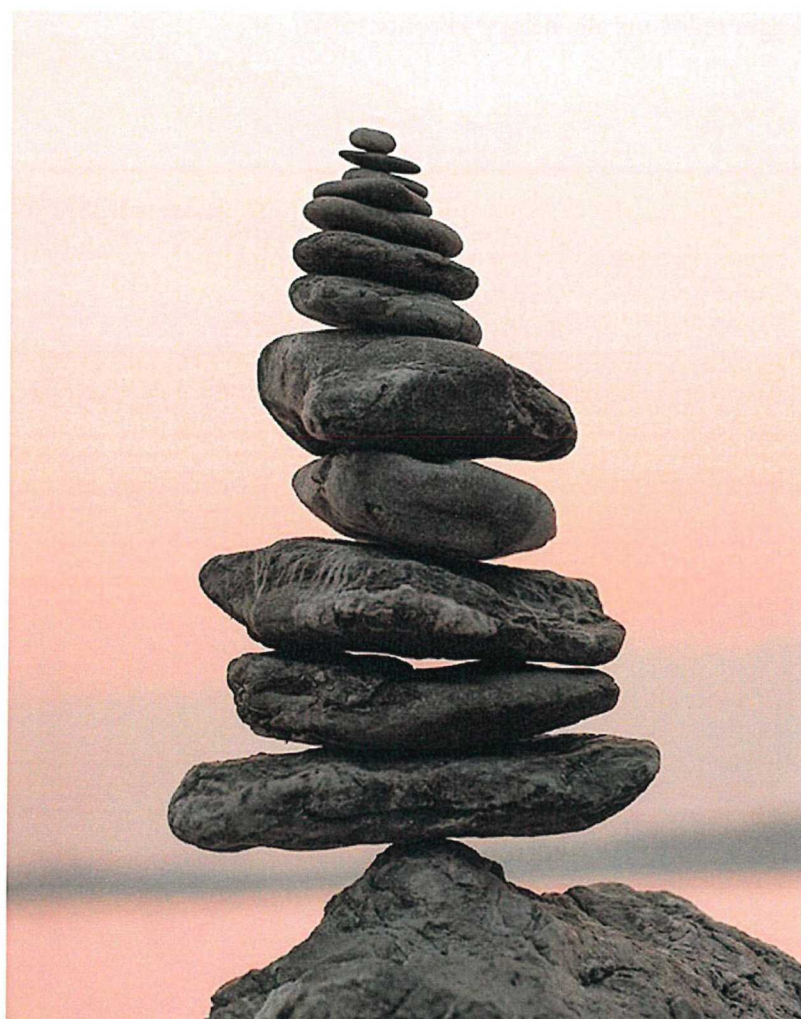


Årsredovisning 2021

BRF UFVEN STÖRRE NR 5
702002-4506



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF UFVEN STÖRRE NR 5

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen bildades som en bostadsförening 1923. 1 juni 2021 omregistrerades förening till bostadsrättsförening. Föreningens gällande stadgar registrerades samma dag.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Ufven Större nr 5. Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 920 kvm och 5 lokaler om 826 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök
15	st 2 rum och kök
5	st 3 rum och kök
6	st 4 rum och kök
6	st 5 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Embarr (Pub Kloster)	670	2028-09-30
Frid & Frid AB	80	2023-09-30
Magenta Akustik AB	63	2024-09-30
Elisabet Brogeby	13	3 mån uppsägning

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 826 kvm lokalytor.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Git Claesson Pipping	Ordförande
Anna Tüll Nyman	Styrelsesuppleant
Emma Kristina Shanwell	Styrelsesuppleant
Henrik Claesson Pipping	Ej styrelsemedlem men husansvarig och i behov av att kunna lägga in utlägg.
Heidi Maarit Englund	Vice ordförande
Kristina Elin Maria Flintull	Sekreterare
Kristina Erikson	Ekonomiadministrativt ansvarig
Jens Johan Öhlund	Ledamot

Valberedning

Ingmarie Lundin Montalbano och Cecilia Annell.

Firmateckning

Tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jan Wikander	Intern revisor
Lars Wicander	Extern revisor
Wican	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2021 renovering gårdens bjälklag
- 2020 energideklaration
- 2019 OVK, nya vnetilationssystem i Brännkyrkagatshusets hyreslokaler
- 2018 ventilationskanaler rengjorda, hissar reparerade, balkonginvestering 5 bostadsrättsinnehavare
- 2017 Hornsgatshusets gatufasad samt brandgavel omputsad och målad
- 2014 avloppsrensning samt översyn och reparation av rörsystem i källaren
- 2013-2014 nytt plåttak på fastighetens båda hus
- 2013 OVK med godkänt resultat, samtliga fönster åt söder renoverade och målade
- 2012 gårdens ytskikt tätat, ny tryckstegringspump och nya avloppspumpar installerade

2010 ny fjärrvärmecentral och nya radiatorventiler installerade
2009 tvättstugan renoverad och nya maskiner installerade, balkonginvestering 2 bostadsrättsinnehavare, energideklaration upprättad i enlighet med gällande regler
2003 balkonginvestering 15 bostadsrättsinnehavare
1982-1984 samtliga stammar för el, vatten och avlopp bytta

Planerade underhåll

2022 Stambyte genomförs

Avtal med leverantörer

Ny fastighetsförvaltare	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Ellevio/Fortum
Värme	Exergi Stockholm
VA/avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Kabel-tv	ComHem/Tele2
Besiktning, service hissar	Dekra, Hisskontrakt Norden
Trappstäd	Mickes Fönsterputs

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Gårdsbjälklaget renoverades under 2021. Tyvärr visade sig bjälklaget vara i sämre skick än förväntat, vilket medförde dels merkostnader om 2,6 mkr, dels att arbetet tog åtta i stället för planerade fyra månader. Våra hyresgäster på Hornsgatan kunde inte utnyttja sina lokaler under hela byggtiden vilket medfört att vi för att rädda deras verksamhet tvingats ge hyresrabatter om totalt 500 tkr.

Förändringar i avtal

Lokal 1 har hyrts ut till samma hyresgäst som har lokal 2. Ett långsiktigt kontrakt med fasta hyreshöjningar säkrar våra inkomster till 2026 med möjlighet till förlängning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022=1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 197 829	2 699 094	2 755 030	2 613 732
Resultat efter fin. poster	-48 799	451 719	486 887	883 091
Soliditet, %	38	90	90	83
Reserv-/yttre fond	862 152	839 566	815 272	771 117
Taxeringsvärde	121 800 000	121 800 000	121 800 000	93 200 000
Bostadsyta, kvm	2 920	2 920	2 920	2 920
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	247	247	247	247
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 835	278	283	288
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	1,76	1,51	1,30
Belåningsgrad, %	168,59	5,23	5,25	5,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	4 184 797	-	-	4 184 797
Fond, yttre underhåll	36 000	-	-	36 000
Reservfond	803 566	22 586	-	826 152
Balanserat resultat	11 490 759	451 719	-22 586	11 919 892
Årets resultat	451 719	-451 719	-48 799	-48 799
Eget kapital	16 966 841	22 586	-71 385	16 918 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 919 892
Årets resultat	-48 799
Totalt	<u>11 871 093</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	121 800
Balanseras i ny räkning	11 749 293
	<u><u>11 871 093</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 197 829	2 699 064
Rörelseintäkter		18 973	55 026
Summa rörelseintäkter		2 216 802	2 754 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 682 831	-1 983 529
Övriga externa kostnader	7	-257 800	-89 531
Personalkostnader	8	-204	-204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 424	-218 427
Summa rörelsekostnader		-2 159 259	-2 291 691
RÖRELSERESULTAT		57 543	462 399
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 729	3 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-110 071	-14 398
Summa finansiella poster		-106 342	-10 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 799	451 719
ÅRETS RESULTAT		-48 799	451 719

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	15 302 601	15 521 025
Pågående projekt		10 848 355	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 150 956	15 521 025
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 26 150 956	 15 521 025
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		300 456	33 350
Övriga fordringar	11	189 074	15 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	189 735	196 497
Summa kortfristiga fordringar		679 265	245 646
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		17 269 946	3 013 088
Summa kassa och bank		17 269 946	3 013 088
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 17 949 211	 3 258 734
 SUMMA TILLGÅNGAR		 44 100 167	 18 779 759

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 184 797	4 184 797
Fond för yttre underhåll		36 000	36 000
Reservfond		826 152	803 566
Summa bundet eget kapital		5 046 949	5 024 363

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		11 919 892	11 490 759
Årets resultat		-48 799	451 719
Summa fritt eget kapital		11 871 093	11 942 478

SUMMA EGET KAPITAL **16 918 042** **16 966 841**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	25 784 500	798 500
Övriga långfristiga skulder		270 000	270 000
Summa långfristiga skulder		26 054 500	1 068 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		14 000	14 000
Leverantörsskulder		623 036	77 117
Skatteskulder		2 312	22 838
Övriga kortfristiga skulder	14	-240	179 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	488 517	451 250
Summa kortfristiga skulder		1 127 625	744 418

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **44 100 167** **18 779 759**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ufven Större nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20 %.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Erhållna bidrag	10 000	55 038
Hysesintäkter, lokaler	1 465 230	1 964 870
Årsavgifter, bostäder	723 555	723 558
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 044	6 859
Övriga intäkter	8 973	3 765
Summa	2 216 802	2 754 090

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	22 654	39 649
Energideklarationer	0	8 751
Fastighetsskötsel	15 517	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 000
Städning	58 572	36 457
Yttre skötsel	15 163	9 121
Summa	111 906	97 977

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer och underhåll	300 375	98 630
Planerat underhåll	0	591 718
Summa	300 375	690 349

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	86 228	51 785
Sophämtning	54 964	48 272
Uppvärmning	493 285	436 588
Vatten	212 312	54 736
Summa	846 789	591 381

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Arvode teknisk förvaltning	26 503	53 204
Fastighetsförsäkringar	151 749	137 954
Fastighetsskatt	256 147	255 157
Kabel-TV	31 282	31 161
Självrisk/reparation försäkringsskada	-41 920	126 347
Summa	423 761	603 822

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	49 564	47 743
Förbrukningsmaterial	3 537	5 222
Revisionsarvoden	11 334	11 334
Övriga externa tjänster/kostnader	166 095	12 600
Övriga förvaltningskostnader	27 271	12 632
Summa	257 800	89 531

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	204	204
Summa	204	204

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	110 010	14 398
Övriga räntekostnader	61	0
Summa	110 071	14 398

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 967 096	21 967 096
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>21 967 096</u>	<u>21 967 096</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 446 071	-6 227 644
Årets avskrivning	-218 424	-218 427
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 664 495</u>	<u>-6 446 071</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15 302 601</u></u>	<u><u>15 521 025</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	124 439	124 439

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	76 800 000	76 800 000
Summa	121 800 000	121 800 000

Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning klientmedel	0	10 038
Skattefordringar	164 119	0
Skattekonto	24 955	1 079
Övriga fordringar	0	4 682
Summa	189 074	15 799

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	11 638	0
Försäkringspremier	136 822	0
Förvaltning	12 391	0
Kabel-TV	8 016	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 868	196 497
Summa	189 735	196 497

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken Stadshypotek		1,80 %	798 500	812 500
SBAB	2022-09-30	0,60 %	25 000 000	0
Summa			25 798 500	812 500
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>14 000</i>	<i>14 000</i>

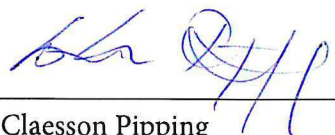
Not 14, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Redovisningskonto moms	0	-124 738
Övriga skulder	240	-54 475
Summa	240	-179 213

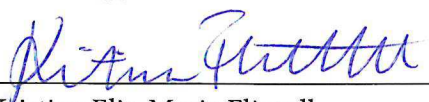
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	14 344	0
Förutbetalda avgifter/hyror	374 515	374 075
Uppl kostn rep och underhåll	0	9 329
Uppvärmning	74 292	57 660
Utgiftsräntor	1 038	1 056
Vatten	15 301	9 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 027	0
Summa	488 517	451 250

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	21 021 000
Summa	31 000 000	21 021 000

Stockholm, 2022 - 09 - 27

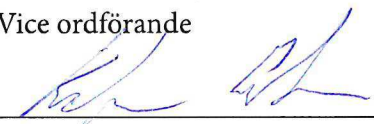
Ort och datum


Git Claesson Pipping
Ordförande


Kristina Elin Maria Flintull
Sekreterare


Jens Johan Öhlund
Ledamot


Heidi Maarit Englund
Vice ordförande


Kristina Erikson
Ekonomiadministrativt ansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Jan Wikander
Internrevisor

Wican
Lars Wicander
Extern revisor