

Årsredovisning 2021

BRF ANNEDALSTERRASSEN 1

769617-7174



 HyGm3Pxfc-BJeGX2vxMq

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ANNEDALSTERRASSEN 1

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.



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 registrerades 2008-10-13.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Baltic 22, Annedalsterrassen 1 på adressen Annedalsvägen 49 i Bromma. Nuvarande tomträttsavgälden är 483 600 kr/år och gäller fr.o.m. 2020.04.01 t.om. 2030.03.31. Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Wictor Elfving	Ordförande
Jenny Lagerlöf	Kassör
Lars Stenquist	Sekreterare
Cecilia Nyholm Jansson	Ledamot
Nicole Jonsson	Ledamot
Sofia Jönsson	Ledamot
Emelie Jansson	Ledamot

Valberedning

Mikael Mattsson och Mikael de Rzewuski.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen ledamöter, två i förening.

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad Revisor



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt avtal gällande fastighetsskötsel tecknades med NABO 2020 men började gälla i april 2021

...

Övriga uppgifter

OVK genomfördes av MBAB Teknik 4-5 maj. OVK är ej godkänd då en lägenhet fått anmärkning på felaktig fläktkåpa. Lägenhetsinnehavaren är underrättad om att åtgärd måste ske. I samband med OVK fick MTAB i uppdrag att göra en justering av generellt luftflöde i fastigheten samt byta trasiga don i flertalet lägenheter för en kostnad på 60.000SEK. Åtgärden gjordes för att nå lagstadgade riktvärden för luftflöde och ljudnivå.

Föreningens befintliga leverantör av laddboxar Eways fick under året uppdraget att utöka antalet laddplatser från 4st till 11st. Kostnaden uppgick till 190.000kr varav 27.000kr var förberedelse för ytterligare laddboxar till en mindre installationskostnad. Naturvårdsverket betalade i december ut ett bidrag för laddboxarna på 95 521,25kr, i enlighet med Klimatklivet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 8 överlåtelse.



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 971 339	2 963 832	2 786 000	2 962 000
Resultat efter fin. poster	-1 218 131	-1 745 063	-1 388 000	-1 363 000
Soliditet, %	78	78	79	78
Yttre fond	82 860	320 364	310 629	332 000
Taxeringsvärde	123 692 000	123 692 000	123 692 000	110 511 000
Bostadsyta, kvm	4 143	4 143	4 143	4 143
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	610	607	608
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 017	8 036	8 066	8 187
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,22	1,32	1,30
Belåningsgrad, %	22,09	21,93	21,77	21,87

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	70 431 000	-	-	70 431 000
Upplåtelseavgifter	57 594 000	-	-	57 594 000
Fond, yttre underhåll	320 364	-	-237 504	82 860
Balanserat resultat	-7 994 699	-1 745 063	237 504	-9 502 258
Årets resultat	-1 745 063	1 745 063	-1 218 131	-1 218 131
Eget kapital	118 605 602	0	-1 218 131	117 387 471



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 502 258
Årets resultat	<u>-1 218 131</u>
Totalt	-10 720 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	243 903
Att från yttre fond i anspråk ta	-26 250
Balanseras i ny räkning	<u>-10 938 042</u>
	-10 720 389

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



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 971 339	2 963 832
Rörelseintäkter		97 089	13 907
Summa rörelseintäkter		3 068 428	2 977 739
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 006 867	-2 467 764
Övriga externa kostnader	8	-121 049	-93 915
Personalkostnader	9	-110 295	-108 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 646 616	-1 644 996
Summa rörelsekostnader		-3 884 827	-4 315 095
RÖRELSERESULTAT		-816 399	-1 337 356
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-401 732	-407 707
Summa finansiella poster		-401 732	-407 707
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 218 131	-1 745 063
ÅRETS RESULTAT		-1 218 131	-1 745 063



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	150 383 743	151 835 941
Summa materiella anläggningstillgångar		150 383 743	151 835 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		150 383 743	151 835 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 647	12 633
Övriga fordringar	12	1 203	2 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	226 972	260 909
Summa kortfristiga fordringar		238 822	276 296
Kassa och bank			
Kassa och bank		706 132	563 860
Summa kassa och bank		706 132	563 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		944 954	840 155
SUMMA TILLGÅNGAR		151 328 697	152 676 096

Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		82 860	320 364
Summa bundet eget kapital		128 107 860	128 345 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 502 258	-7 994 699
Årets resultat		-1 218 131	-1 745 063
Summa fritt eget kapital		-10 720 389	-9 739 762
SUMMA EGET KAPITAL		117 387 471	118 605 602
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 800 000	21 450 000
Summa långfristiga skulder		9 800 000	21 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 413 500	11 843 500
Leverantörsskulder		114 580	261 737
Skatteskulder		53 840	53 840
Övriga kortfristiga skulder		923	-14 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	558 383	476 308
Summa kortfristiga skulder		24 141 226	12 620 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 328 697	152 676 096



Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Annedalsterrassen 1 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	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	12 000	12 000
Hysesintäkter, p-platser	421 236	414 317
Intäktsreduktion	0	-465
Årsavgifter, bostäder	2 520 888	2 526 821
Övriga intäkter	114 304	25 066
Summa	3 068 428	2 977 739



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	39 253	57 301
Fastighetskötsel	64 241	95 301
Snöskottning	50 139	13 941
Städning	59 696	58 200
Trädgårdsarbete	168 730	129 433
Summa	382 059	354 176

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	41 434	0
Försäkringsskador	0	22 675
Reparationer	83 689	180 262
Soprum/miljöanläggning	8 153	0
Ventilation	75 625	0
Summa	208 901	202 937

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Ny trall mittrabatt mot Brf2	26 250	0
Nyplantering 2020	0	433 751
Trallbyte altaner	0	155 563
Uppgradering cykelförråd	0	14 400
Summa	26 250	603 714

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	251 473	148 913
Sophämtning	36 419	38 292
Uppvärmning	324 926	276 981
Vatten	122 561	117 681
Summa	735 379	581 867



Brf Annedalsterrassen 1
769617-7174

Årsredovisning 2021

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	56 174	46 883
Fastighetsskatt	26 920	26 920
Kabel-TV	90 063	90 103
Samfällighet	-15 604	62 464
Tomträttsavgälder	483 600	498 700
Övrigt	13 125	0
Summa	654 278	725 070

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	3 058	0
Juridiska kostnader	3 875	0
Kameral förvaltning	43 708	43 708
Revisionsarvoden	15 144	14 775
Övriga förvaltningskostnader	55 264	35 432
Summa	121 049	93 915

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	25 920	25 920
Styrelsearvoden	82 500	82 500
Övriga personalkostnader	1 875	0
Summa	110 295	108 420

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	400 725	407 470
Övriga räntekostnader	1 007	237
Summa	401 732	407 707

