

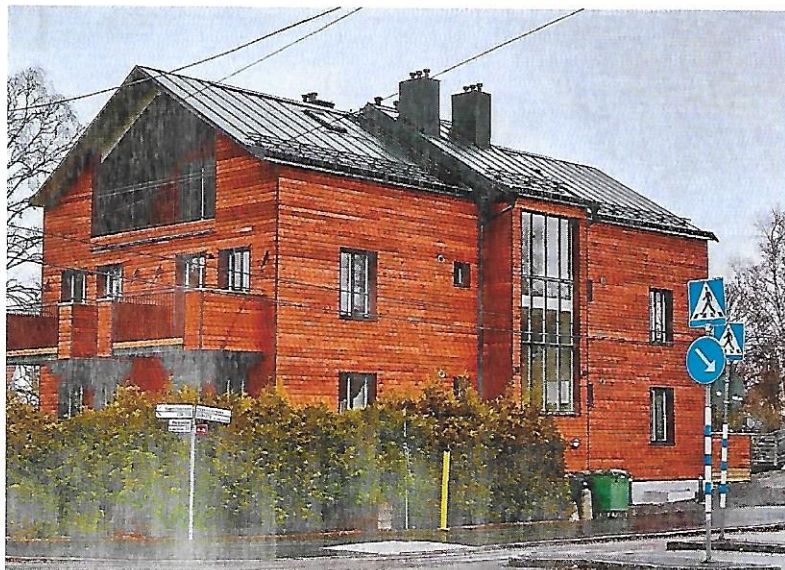
Bostadsrättsföreningen Ulfstjerna

Org.nr: 769633-3918

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulfstjerna, organisationsnummer 769633-3918, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2019

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2019

I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 12 bostadsrätter.

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Styrelse

Ordförande	Nuno John Olofsson
Ledamot	Pia Katariina Lindell
Ledamot	Johan Eric Norgren
Suppleant	Anna Clara Tengbom
Suppleant	John Fortes
Suppleant	Kristina Holmberg

Revisor

Extern	Janet Bergqvist
Suppleant	Lars Lundgren

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Sjönell sammankallande, och Krister Einarsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Punktbebyggelse

Fastighetsbeteckning: Johan Ulfstjerna 13

Föreningens adresser:

Hägerstensvägen 300

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Värdeår: 2019

Totalyta (m ²):

420

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	10	380

**Lokaler
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
	2	40

	Antal	Total yta m²
Bostäder	10	380
Lokaler	2	40
P-platser	4	
Summa	16	420

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	4	3	21 600
Totalt antal lokaler:			2

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, Allabrf
Vatten/Sopor	SVA
Internet	Bahnhof
Städning	Smart Trappstädning AB

Medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har följande händelser hanterats:

Föreningen har hos domstol formellt ansökt om stämning av tidigare interimsstyrelse.

Föreningen har fortsatt bestrida Deus fastigheters ekonomiska krav.

Genomfört och administrerat luftfilterbyten till ventilationsfläktarna i samtliga lägenheters ventilationssystem, inklusive teknikrummet. En instruktionsfilm för filterbyten spelades också in och distribuerades till medlemmarna.

Statusbesiktningar avseende el, VVS och ventilation i de gemensamma lokalerna beställdes och genomfördes.

Fastighetens vattenmätare registrerades hos Stockholm Vatten & Avlopp då det missats av interimsstyrelsen.

Värmepannan registrerades hos försäkringsbolaget Arctic.

Offert har tagits in för färdigställande av tomt- och markyta.

Dörrstängare till båda entréerna monterades om för bättre stängning då dessa varit felaktigt installerade.

Skyddskåpor införskaffade och monterades över kodlåsen till entréporterna.

Fastighetens tujahäck klipptes ned enligt önskemål från kommunen.

Utöver löpande arbete och administration i relation till förvaltning av fastigheten och den stämning som inlämnats mot tidigare interimsstyrelse har nuvarande styrelse under 2021 också hållit 15 styrelsesammanträden och 40 arbetsmöten.

Styrelsen har fortsatt att upprätthålla kontinuerlig information till medlemmarna genom informationsbrev som skickas via e-post till medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Tillkommande medlemmar under året	1
Avgående medlemmar under året	1
Under året har 0 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	19

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	349	270	20
Årsavgifter, tkr	236	259	20
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	-81	-22
Soliditet ¹ , %	85	85	78
<i>Föreningen, kr</i>			
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	-87	79	28
Snittränta, %	0,00	1,43	1,73
<i>Bostadsrätten, kr</i>			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	561	617	48
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-414	-193	-53
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 433	11 550	11 667

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 48 992 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 235 000				-22 258	-80 917	30 131 825
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			12 000			-12 000	0
Balanseras i ny räkning					-92 917	92 917	0
Årets resultat						-173 724	-173 724
Belopp vid årets utgång	30 235 000	0	12 000	0	-115 175	-173 724	29 958 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-115 175
Årets resultat	-173 724
Totalt	-288 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

Balanseras i ny räkning	-288 899
Totalt	-288 899

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	349 036	270 003
Övriga rörelseintäkter	3	313	16
Summa Rörelseintäkter		349 349	270 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-137 394	-73 708
Administration och förvaltning	5	-208 319	-88 527
Avskrivningar		-106 865	-106 865
Summa Rörelsekostnader		-452 578	-269 100
RÖRELSERESULTAT		-103 229	919
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-70 495	-81 836
Summa Finansiella poster		-70 495	-81 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 724	-80 917
RESULTAT FÖRE SKATT		-173 724	-80 917
ÅRETS RESULTAT		-173 724	-80 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 684 251	34 783 666
Inventarier, verktyg och installationer	8	59 600	67 050
Summa materiella anläggningstillgångar		34 743 851	34 850 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 743 851	34 850 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 961	14 641
Summa kortfristiga fordringar		20 961	14 641
Kassa och bank			
Kassa och bank		321 553	451 906
Summa kassa och bank		321 553	451 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		342 514	466 547
SUMMA TILLGÅNGAR		35 086 365	35 317 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		30 235 000	30 235 000
Fond för yttre underhåll		12 000	0
Summa bundet eget kapital		30 247 000	30 235 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-115 175	-22 258
Årets resultat		-173 724	-80 917
Summa fritt eget kapital		-288 899	-103 175
SUMMA EGET KAPITAL		29 958 101	30 131 825
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		1 188 256	4 802 016
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 188 256	4 802 016
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		3 613 760	48 992
Leverantörsskulder		19 139	14 641
Skatteskulder		7 450	0
Övriga skulder		291 388	298 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 271	21 281
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 940 008	383 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 086 365	35 317 263

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	188 088	207 838
Lokaler	47 472	51 428
	235 560	259 266
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	29 710	23 400
Bredband	46 800	-195
	76 510	23 205
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	1 892
Avgift andrahandsupplåtelse	44 046	-1 576
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-7 200	-12 828
Övriga intäkter	120	45
	36 966	-12 467
Totalt nettoomsättning	349 036	270 004

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	313	16
Totalt övriga rörelseintäkter	313	16

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	4 633	0
Sophämtning	7 220	3 382
	11 853	3 382
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	4 489	0
Fastighetsstäd	22 824	12 731
	27 313	12 731
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	46 481	35 155
Övriga driftkostnader		
Försäkring	6 586	15 208
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	14 900	0
	21 486	15 208
Reparationer		
Reparationer	30 261	0
Byggnad	0	2 419
	30 261	2 419
Underhåll		
Markytor	0	4 813
Totalt operativ drift och underhåll	137 394	73 708

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	15 458	28 750
Teknisk förvaltning		
Juridiska arvoden	173 973	0
Revision		
Revisionsarvode	7 000	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 081	2 390
Konsultarvode	0	51 581
Bankkostnader	4 806	5 626
Övriga kostnader	0	181
	11 888	59 777
Totalt administration och förvaltning	208 319	88 527

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	70 437	81 551
Räntekostnader skattekonto	58	0
Övriga finansiella kostnader	0	285
	70 495	81 836
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	70 495	81 836

Not 7. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 978 375	9 975 438
Anskaffningsvärde mark	24 938 595	24 938 595
Årets anskaffning	0	2 937
Utgående anskaffningsvärden	34 916 970	34 916 970
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 133 304	- 33 889
Årets avskrivningar	- 99 415	- 99 415
Utgående avskrivningar	-232 719	-133 304
Utgående redovisat värde	34 684 251	34 783 666
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 145 000	7 145 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	12 145 000	12 145 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	74 500	74 500
Utgående anskaffningsvärden	74 500	74 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 450	0
Årets avskrivningar	- 7 450	- 7 450
Utgående avskrivningar	-14 900	-7 450
Utgående redovisat värde	59 600	67 050

Underskrifter

den 25, 5 2022



Nuno John Olofsson

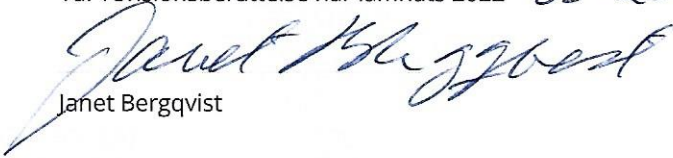


Pia Katariina Lindell



Johan Eric Norgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-25



Janet Bergqvist