

Bostadsrättsföreningen Ulfstjerna

Org.nr: 769633-3918

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulfstjerna, organisationsnummer 769633-3918, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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	Anna Hermansson
Suppleant	Kristina Holmberg

För perioden 1/1-2020 & 27/8-2020 bestod interimsstyrelsen av följande personer:

Ordförande: Henrik Pedersen
Ledamot: Daniel Pedersen
Ledamot: Tatjana Pedersen

Revisor

Extern Janet Berqvist

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Sjönell
sammankallande, och Krister Einarsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27
På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 14 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 (m²):

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	
P-platser(garage)		
Summa	0	420

Totalt antal lokaler: 2

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	4	3	21 600

Förvaltning

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

Medlem i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgående styrelse (interimsstyrelsen) beviljades inte ansvarsfrihet vid årsstämman som hölls den 27 augusti 2020 (efter kallelse från Boverket, då sittande interimsstyrelse aldrig kallade till stämman i tid). Då ingen överlämning av fastigheten eller styrelsearbetet skett samt att fastigheten inte anses färdigställd, har styrelsen under året prioriterat att:

- Teckna avtal för nödvändiga tjänster och få ordning på den löpande administrationen.
- Undersöka och fastställa fastighetens tekniska, administrativa, ekonomiska och rättsliga skick (inklusive brister i vissa av lägenheterna)
- Försökt driva krav om färdigställande gentemot entreprenör och tidigare interimsstyrelse
- Åtgärda akuta och nödvändiga brister och behov.

Styrelsen har också:

- Under året fortsatt att i begränsad omfattning avropa Hallqvists Advokatbyrå för juridisk rådgivning avseende de krav som föreningen har på entreprenören och tidigare interimsstyrelse.
- Bestridit ett ekonomiskt krav från Deus Fastigheter eftersom vi anser oss ha en kvittningsskilling motfordran mot denne då fastigheten inte blivit färdigställd.
- Hållit 14 styrelsemöten varav ett med suppleanterna.
- Upprättat en e-postadress till styrelsen samt tillsatt att kostnaden för föreningens internet abonnemang fördelats på medlemmarna samt att den andrahandsuthyrningsavgift (som stipuleras i stadgarna) debiteras berörda medlemmar.
- Upprättat en medlemsförteckning som förvaltas, liksom en förteckning över andrahandsuthyrningsgäster.
- Omhändertagit uthyrning av parkeringsplatser
- Upprättat regelbundna informationsbrev och upprätthållit individuell kommunikation med medlemmar.
- Upprättat en lägesbild över situationen med den ofärdiga fastigheten som löpande behöver revideras.

Styrelsen har upplevt ett gott stöd från samtliga medlemmar och vill tacka alla för engagemanget.

Medlemsinformation

19 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 bostadsrätter har överlåtit.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

12 bostadsrätter

18 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	270	20
Årsavgifter, tkr	259	20
Resultat efter finansiella poster, tkr	-81	-22
Soliditet ¹ , %	85	78
<i>Föreningen, kr</i>		
Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta		
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	79	28
Snittränta, %	1,43	1,73
<i>Bostadsrätten, kr</i>		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	48
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-193	-53
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 550	11 667
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 52 054 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 235 000			0	-22 258	30 212 742
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				-22 258	22 258	0
Årets resultat					-80 917	-80 917
Belopp vid årets utgång	30 235 000	0	0	-22 258	-80 917	30 131 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 258
Årets resultat	-80 917
Totalt	-103 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	12 000
Balanseras i ny räkning	-115 175
Totalt	-103 175

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	270 003	20 338
Övriga rörelseintäkter	3	16	0
Summa Rörelseintäkter		270 019	20 338
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-73 708	-2 062
Administration och förvaltning	5	-88 527	-635
Avskrivningar	6	-106 865	-33 889
Summa Rörelsekostnader		-269 100	-36 586
RÖRELSERESULTAT		919	-16 248
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-81 836	-6 010
Summa Finansiella poster		-81 836	-6 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 917	-22 258
RESULTAT FÖRE SKATT		-80 917	-22 258
ÅRETS RESULTAT		-80 917	-22 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	34 783 666	34 880 144
Inventarier, verktyg och installationer		67 050	74 500
Summa materiella anläggningstillgångar		34 850 716	34 954 644
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 850 716	35 004 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	473 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 641	24 684
Summa kortfristiga fordringar		14 641	498 600
Kassa och bank			
Kassa och bank		451 906	3 092 035
Summa kassa och bank		451 906	3 092 035
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		466 547	3 590 635
SUMMA TILLGÅNGAR		35 317 263	38 595 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		30 235 000	30 235 000
Summa bundet eget kapital		30 235 000	30 235 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 258	0
Årets resultat		-80 917	-22 258
Summa fritt eget kapital		-103 175	-22 258
SUMMA EGET KAPITAL		30 131 825	30 212 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 802 016	4 900 000
Summa långfristiga skulder		4 802 016	4 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	48 992	0
Leverantörsskulder		14 641	14 375
Övriga skulder		298 508	3 392 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 281	75 958
Summa kortfristiga skulder		383 422	3 482 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 317 263	38 595 279

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	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	207 838	20 338
Lokaler	51 428	0
	259 266	20 338
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	23 400	0
Bredband	-195	0
	23 205	0
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	-1 576	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 892	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-12 828	0
Övriga avgifter	45	0
	-12 467	0
Totalt nettoomsättning	270 004	20 338
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	16	0
Totalt övriga rörelseintäkter	16	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Sophämtning	3 382	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	12 731	0
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	35 155	0
Övriga driftkostnader		
Försäkring	15 208	2 062
Reparation		
Byggnad	2 419	0
Underhåll		
Underhåll	4 813	0
Totalt operativ drift och underhåll	73 708	2 062
Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 750	0
Övriga kostnader		
Bankkostnader	5 626	10
Övriga omkostnader	181	0
	5 806	10
Totalt administration och förvaltning	34 556	10
Not 6. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	99 415	33 889
Inventarier och installationer	7 450	0
Totalt avskrivningar	106 865	33 889
Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader långfristiga skulder	81 551	6 010
Övriga finansiella kostnader	285	0
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	81 836	6 010

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 975 438	9 975 438
Anskaffningsvärde mark	24 938 595	24 938 595
Årets anskaffning	2 937	0
Utgående anskaffningsvärden	34 916 970	34 914 033
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 33 889	- 0
Årets avskrivningar	- 99 415	- 33 889
Utgående avskrivningar	-133 304	-33 889
Utgående redovisat värde	34 783 666	34 880 144
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 145 000	7 145 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	12 145 000	12 145 000

Not 9. Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31

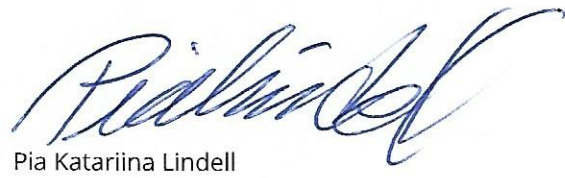
Not 10. Skulder till kreditinstitut

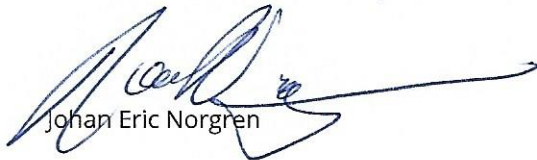
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB	2021-12-28	1,01 %	1 212 752	1 225 000
SEB	2021-12-28	1,01 %	1 212 752	1 225 000
SEB	2022-12-28	1,64 %	1 212 752	1 225 000
SEB	2024-12-28	2,05 %	1 212 752	1 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 851 008	4 900 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-48 992	0
			4 802 016	4 900 000

Underskrifter

den 25, 5 2021


Nuno John Olofsson


Pia Katariina Lindell


Johan Eric Norgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-26


Janet Berqvist