

Signera Årsredovisningen

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 187-arsredovisningen.pdf

Storlek: 160019 byte

Hashvärde SHA256:

e29dbfbcfcab02071e75bbc678b0d17cf1a8c61a48f4e083cc3a75257d75cf5b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

ROBIN HOLMUDD

Signerat med BankID 2022-04-07 13:47 Ref: 2731c411-4452-4573-9e3f-95985b7c8247

ERICA BRANDBERG

Signerat med BankID 2022-04-08 19:24 Ref: f94ad245-e56d-4c50-a801-ff93ca16ea61

Sofia Johanna Knutsson

Signerat med BankID 2022-04-10 18:54 Ref: 120162f2-af3f-484c-96a5-872965a8dcf6

Hans Ingvar Ulrik Hamilton

Signerat med BankID 2022-04-11 08:05 Ref: 3785ca01-7ed3-420c-8cfe-b6cc1488a7b1

Elma Sindradottir

Signerat med BankID 2022-04-12 12:31 Ref: c31e7cf4-b10c-46cf-aa9f-538b0103e197

Robert Jan Hasslund

Signerat med BankID 2022-04-13 14:38 Ref: 04ca91a4-7842-4085-8445-576334a4ae85

Styrelsen för BRF Terrasshusen 2 i Knivsta, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-29 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-01-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 9 samt 11 i Knivsta har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:133	2017	Knivsta

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av ett flerbostadshus i sex våningar och källare. Samt ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 183 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
71	32	0	0	0

Föreningen har 18 parkeringsplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. 9 externa parkeringsplatser som arrenderas som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen. Föreningen är momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren (Upplands fastighetservice i Uppsala AB) för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone AB
- Drift och underhåll av trapphiss - Globus TT AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Suez Recycling AB
- Hushållssopor - Knivsta Kommun
- Elleverans - Skellefteå Kraft
- Drift värme - Vattenfall AB
- Vatten - Roslagsvatten AB
- Externa parkeringsplatser Knivstagruppern AB
- Nyckelhantering AB Byggbeslag Lås & Säkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
OVK besiktning	2021
Installation av övervakningskameror	2021
Brytskydd har disponerats	2021
Installation av infravärme på takterrassen	2021
Loftgångarna har målats av Moelven	2021
Avtal upprättats för arrende av p-platser	2021
Kommunikationsplattformen Boappa	2021

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltjämt att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Aktivitet och verksamhet

Inga gemensamma aktiviteter har skett i och med Covid-19.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 103 st. Av föreningens medlemslägenheter har 21 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 140 och 145 vid dess slut.

Vid årets slut var 7 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elma Sindradottir	Ledamot	Ordförande
Robin Holmudd	Ledamot	Vice ordförande
Erica Brandberg	Ledamot	
Hans Hamilton	Ledamot	
Sofia Knutsson	Ledamot	
Filip Grönborg	Suppleant	
Ulrik Schäfer	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga förtroendevalda.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter och/eller suppleanter i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robert Hasslund, RSM Stockholm Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämma 2021 valdes Magda Konopczak och Jesper Olofsson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 927 363 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021.

Lån

Föreningen har tre lån. Två lån hos Handelsbanken om 29 771 454 kronor, samt ett lån hos Swedbank om 13 871 662. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 609	2 382	2 593	1 228
Resultat efter finansiella poster	-927	-1 257	-800	-41 527
Soliditet (%)	65,1	65,3	65,6	65,6
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	13 711	13 740	13 772	13 806
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	745	724	723	361

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 625 000	95 490	-45 940 117	-1 256 666	83 523 707
Disp av föreg års resultat	0		-1 256 666	1 256 666	0
Förändring under året	0		0	-927 363	-927 363
Belopp vid årets utgång	130 625 000	95 490	-47 196 783	-927 363	82 596 344

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-47 196 783
årets förlust	-927 363
	-48 124 146

behandlas så att i ny räkning överföres	-48 124 146
	-48 124 146

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 609 379	2 382 182
Övriga rörelseintäkter	3	166 560	214 514
Summa rörelseintäkter		2 775 939	2 596 696
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 214 769	-1 349 351
Driftskostnader	5	-371 648	-324 935
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-199 121	-195 567
Personalkostnader	7	-125 061	-120 785
Avskrivningar	8	-1 225 060	-1 225 060
Summa rörelsekostnader		-3 135 659	-3 215 698
Rörelseresultat		-359 720	-619 002
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 643	-637 664
Summa finansiella poster		-567 643	-637 664
Resultat efter finansiella poster		-927 363	-1 256 666
Årets resultat		-927 363	-1 256 666

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

126 224 307

127 449 367

Summa materiella anläggningstillgångar

126 224 307

127 449 367

Summa anläggningstillgångar

126 224 307

127 449 367

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 135

0

Övriga fordringar

34 538

5 970

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 581

29 719

Summa kortfristiga fordringar

64 254

35 689

Kassa och bank

Kassa och bank

569 080

353 688

Summa kassa och bank

569 080

353 688

Summa omsättningstillgångar

633 334

389 377

SUMMA TILLGÅNGAR

126 857 641

127 838 744

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 625 000	130 625 000
Fond för yttre underhåll		95 490	95 490
Summa bundet eget kapital		130 720 490	130 720 490
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-47 196 783	-45 940 117
Årets resultat		-927 363	-1 256 666
Summa ansamlad förlust		-48 124 146	-47 196 783
Summa eget kapital		82 596 344	83 523 707
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 761 658	43 734 157
Summa långfristiga skulder		28 761 658	43 734 157
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 880 825	0
Leverantörsskulder		139 254	74 838
Skatteskulder		0	27 200
Övriga skulder		1 576	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		477 984	478 842
Summa kortfristiga skulder		15 499 639	580 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 857 641	127 838 744

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 371 883	2 303 028
Hyra p-platser	107 601	74 573
Tillägg el	129 895	4 582
	2 609 379	2 382 183

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	27 349	30 634
Övriga ersättningar och intäkter	20 965	2 250
Ersättning uthyrning 2:a hand	118 246	181 630
	166 560	214 514

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-298 295	-377 369
Markytor, trädgård	0	-73 165
El	-290 628	-407 819
Värme	-264 110	-143 509
Vatten och avlopp	-171 444	-144 858
Sophämtning/renhållning	-190 292	-202 631
	-1 214 769	-1 349 351

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Obl besiktning OVK, hiss	-14 314	-5 061
Hisservice	-55 612	-39 623
Övriga fastighetskostnader	-78 274	-68 959
Fastighetsförsäkring	-39 699	-37 189
F-skötsel	-173 595	-170 469
Snöröjning	-7 426	-3 635
Bredband	-2 728	0
	-371 648	-324 936

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-14 999	-31 250
Konsultarvoden	-48 969	-47 725
Fastighetsförvaltning	-112 020	-111 752
Möteskostnader	-1 830	-210
Bankkostnader	-13 543	-4 630
Föreningsavgifter	-7 760	0
	-199 121	-195 567

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-99 223	-93 000
Sociala avgifter	-25 838	-27 785
	-125 061	-120 785

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-1 225 060	-1 225 060
	-1 225 060	-1 225 060

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	130 512 017	130 512 017
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	130 512 017	130 512 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 062 650	-1 837 590
Årets avskrivningar enligt plan	-1 225 060	-1 225 060
Utgående avskrivning enligt plan	-4 287 710	-3 062 650
Planenligt restvärde vid årets slut	126 224 307	127 449 367
Taxeringsvärde		
Byggnad	0	0
Mark	6 800 000	6 800 000
	6 800 000	6 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	6 800 000	6 800 000
Lokaler	0	0
	6 800 000	6 800 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	126 224 307	127 449 367
	126 224 307	127 449 367

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,980	2023-06-27	13 871 662	13 908 330
Stadshypotek	0,84	2024-06-30	14 890 629	14 908 330
Stadshypotek	0,70	2022-12-30	14 880 825	14 917 497
			43 643 116	43 734 157

Kortfristig del av långfristig skuld 14 880 825

Lån nr två har omplacerats från Swedbank till Stadshypoteket.

Lånet som löper ut 2022-12-30 planeras att förnyas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000 44 000 000	44 000 000 44 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har införskaffat brytskydd till medlemmar som uttryckt intresse, detta skedde via ett mailutskick.

Underskrifter

Knivsta

Sofia Knutsson

Erica Brandberg

Hans Hamilton

Robin Holmudd

Elma Sindradottir

Vår revisionsberättelse har lämnats

RSM Stockholm

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor