

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: 120-arsredovisningen.pdf

Storlek: 165318 byte

Hashvärde SHA256:

117bf45d5b732ab1d4da1ef053af11c696f1b6aa3ca08ee91bcf5157a981ab3f

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

ANDERS KJERRMAN

Signerat med BankID 2022-06-01 12:08 Ref: e7355645-6df9-4f26-9d0f-0d9374269bf1

PER GEORGZÉN

Signerat med BankID 2022-06-01 12:48 Ref: f3f4ac51-45a4-4ba6-b742-11a76b5b978f

PHILIP TOLGÉN

Signerat med BankID 2022-06-01 13:04 Ref: 0fb3062c-439d-4539-9eb3-f5d59d94abc5

BJÖRN LINDVALL

Signerat med BankID 2022-06-02 10:32 Ref: 4432680c-d06c-4363-8c0a-b454186812f4

Claes Tobias Benne

Signerat med BankID 2022-06-02 13:10 Ref: 22f825c5-3049-4dbe-ae72-283cbb6eeea3

Årsredovisning

för

BRF Kartboken 1

769609-4965

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Kartboken 1, med säte i Bromma, 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2003-04-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kartboken 1	2005	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan förvärvet 2005. Tomträttsavtalet gick ut 2018-09-30 och det nya avtalet med förhöjd avgäld gäller till 2028-09-30, med en stegvis minskad nedsättning av årsavgälden de första fyra åren, mellan 2018-10-01 - 2022-09-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning består av bergvärme och pelletspanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 791 kvadratmeter, varav 791 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt (enligt lägenhetsförteckningen 13 lägenheter där två tvåor byggts ihop till en fyra).

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
0	8	3	1

Inga lokaler finns där det bedrivs verksamhet.

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringsplatser. Parkering finns på kommunal gatumark.

Byggnadernas tekniska status

En fortlöpande ytlig kontroll av fastigheten och dess funktion görs av styrelsen, för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön, så kostnadseffektivt som möjligt. Uppkomna underhållsbehov eller reparationsbehov åtgärdas efterhand.

Underhållsplan daterad 2005-03-31 upprättades i samband med den tekniska besiktningen inför ombildningen och förvärvet av fastigheten 2005.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning
- Tillsyn av pelletspannan, inköp av pellets, och övrigt underhåll i pannrum
- Mindre reparationer och underhåll samt felanmälan
- Trädgårdsskötsel
- Snöskottning, sandning av gången m.m.
- Löpande administration, hantering av fakturor, medlemsfrågor, myndighetsfrågor och annan korrespondens.

Övriga avtal

- Lokalvård Maries Puts & Städ.
- Föreningen är ansluten till fibernätet via IP Only.
- Föreningen har bredbandsuppkoppling och TV via Tele2 (tidigare Comhem).

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Under 2021 har inga större investeringar eller arbeten utförts.

<i>Tidigare genomförd större åtgärder</i>	År
Rörstambyte, VA-stammar	2006
Elstambyte, stigare (samtlig el bytt i fastigheten)	2006
Byte av värmesystem, från olja till bergvärme/pellets	2006
Ny grusgång anlagd på framsidan	2008
Fastighetens samtliga fönster renoverade	2014
Entrédörrar och bakdörrar renoverade	2015
Taket helrenoverat; papp, läkter, plattor, skydd etc.	2016
Båda trapphusen målade	2019
Väggar källargång målade	2019
Ny torktumlare inköpt	2019
Dräneringsrör för regnvatten från stuprör nedgrävt på framsidan	2019

Övrigt

Rökkanaler till pelletspannan och eldstäder i lägenheterna är besiktigade maj 2021 utan anmärkning, sotades senast i maj 2021 i samband med besiktningen.

Energideklaration är utförd 2008 med mycket bra resultat. Deklarationen ska uppdateras men åtgärden har försenats på gmnd av pågående covidpandemi.

Radonmätning utförd under mars-april 2014 med väl godkänt resultat.
OVK-kontroll är utförd januari 2014, även den ska förnyas när covidpandemin är över.

Ventilationen i fastigheten består av s.k. självdrag, vilket bland annat innebär att köksfläktar ej får kopplas till ventilationskanalerna, endast kolfilterfläktar är tillåtna.

Kommunala Miljöförvaltningens inspektion av föreningens egenkontroll utfördes 2015 med gott resultat.

Hantering av hushållssopor sker i plastkärl på hjul samt separat kärl för matavfall. Tack vare medlemmarnas separering av hushålls- och matavfall, samt nyttjande av närbelägna återvinningsstationen för returförpackningar, och återvinningscentralen i Riksby för annat avfall kan vi ha sophämtning endast en gång per vecka, vilket håller kostnaderna nere.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid verksamhetsårets slut var sjutton enligt lägenhetsförteckningen. Fem lägenheter/bostadsrätter innehas av två medlemmar gemensamt. Vid en stämma har varje bostadsrätt/lägenhet sammanlagt en röst oavsett antalet innehavare/medlemmar, och en medlem har endast en röst oavsett antalet innehavda bostadsrätter.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtelse skett under året.

Under 2021 har ingen ansökan om andrahandsupplåtelse behandlats av styrelsen.

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.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Björn Lindvall	Ledamot	Ordförande
Anders Kjerrman	Ledamot	
Per Georgzén	Ledamot	
Philip Tolgén	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för hela styrelsen då den endast är vald på ett år.

Föreningens firma tecknas, enligt särskilt styrelsebeslut, av styrelseledamot på belopp understigande ett basbelopp, därutöver av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, fysiska eller digitala.

Revisor

Till revisor valdes Tobias Benne från MT Revision AB vid årsstämman 2021.

Valberedning

Vid årsstämman 2021 valdes Göran Baeckström och Sandra Engström till valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021 utomhus i föreningens trädgård samt med en möjlighet att poströsta på grund av pandemin.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar liksom tidigare ett bokfört underskott. Underskottet är bokföringsteknisk, och uppstår p.g.a. avskrivningar, samt kopplat till att det bokförda värdet på föreningens/fastighetens tillgångar kraftigt understiger det egentliga marknadsvärdet.

Ekonomi bedöms som stabil, och föreningen har ett överskott om man räknar på drift och kapital. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna och att medlemmar och styrelse bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnader och därmed också årsavgifter nere.

Årsavgifter

Avgiften höjdes med två procent från 1/4 2020 för att täcka ökade kostnader för el och tomträttsavgäld. Tidigare höjning av avgiften för föreningens bostäder med tre procent var från 2019-01-01. De senaste höjningarna beror främst på att Stockholms stad i det nya tomträttsavtalet höjer tomträttsavgälden stegvis fr.ån 58.400 sek som gällde till och med 2018-10-01, till den nya nivån 112.300 sek från 2022-10-01.

Höjning av tomträttsavgäld sker enligt följande:

2018-10-01 - 2019-09-30	79.900 sek
2019-10-01 - 2020-09-30	88.000 sek
2020-10-01 - 2021-09-30	96.100 sek
2021-10-01 - 2022-09-30	104.200 sek
2022-10-01 - 2028-09-30	112.300 sek

Styrelsen beslutade att ej höja avgiften för 2022 men medlemmarna bör ha i åtanke att det finns flera faktorer som kan påverka ekonomin och avgifterna i framtiden. Den senaste vinterns höga elpriser visar på en osäker elmarknad, som dessutom påverkas ytterligare av det pågående kriget i Ukraina. Styrelsen arbetar dock för att finna ett så förmånligt elavtal som möjligt eftersom det nuvarande treåriga avtalet löper ut under 2022.

Vidare tyder tecknen på marknaden att man kan förvänta sig högre räntor framöver. Föreningen har dock en stor del av lånen bundna på längre tid, se noter.

Det finns således flera faktorer som kan påverka framtida avgifter, men styrelsens policy är att noggrant överväga varje förändring av avgiften.

Lån

Föreningen har sex stycken lån hos SHB/Stadshypotek om sammanlagt 4 270 765 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Under året har lånen amorterats med 45 319 kronor.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	588	586	577	560	560
Resultat efter finansiella poster	-75	-48	-283	-46	-687
Årsavgifter per kvm bostadsyta	744	740	729	708	708
Lån per kvm bostadsyta	5	6	6	6	6
Soliditet (%)	56,5	56,6	56,6	57,6	57,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 538 000	0	114 000	-2 791 622	-47 500	5 812 878
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-47 500	47 500	0
Förändring under året	0	0	46 800	-46 800	-75 324	-75 324
Belopp vid årets utgång	8 538 000	0	160 800	-2 885 922	-75 324	5 737 554

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 885 922
årets förlust	-75 324
	-2 961 246

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgar	46 800
i ny räkning överföres	-3 008 046
	-2 961 246

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	1	588 415	585 532
Övriga rörelseintäkter	2	1 190	2 366
Summa rörelseintäkter		589 605	587 898
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-192 344	-166 502
Driftskostnader	4	-178 807	-160 551
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-58 245	-60 992
Personalkostnader	6	-23 795	-23 650
Avskrivningar	7	-161 182	-161 182
Summa rörelsekostnader		-614 373	-572 877
Rörelseresultat		-24 768	15 021
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 556	-62 521
Summa finansiella poster		-50 556	-62 521
Resultat efter finansiella poster		-75 324	-47 500
Årets resultat		-75 324	-47 500

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

9 873 955

10 035 137

Summa materiella anläggningstillgångar

9 873 955

10 035 137

Summa anläggningstillgångar

9 873 955

10 035 137

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 487

2 433

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 753

34 497

Summa kortfristiga fordringar

39 240

36 930

Kassa och bank

Kassa och bank

242 917

198 459

Summa kassa och bank

242 917

198 459

Summa omsättningstillgångar

282 157

235 389

SUMMA TILLGÅNGAR

10 156 112

10 270 526



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

8 538 000

8 538 000

Fond för yttre underhåll

160 800

114 000

Summa bundet eget kapital

8 698 800

8 652 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 885 922

-2 791 622

Årets resultat

-75 324

-47 500

Summa ansamlad förlust

-2 961 246

-2 839 122

Summa eget kapital

5 737 554

5 812 878

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

3 264 256

1 783 905

Summa långfristiga skulder

3 264 256

1 783 905

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

9

1 006 509

2 532 179

Leverantörsskulder

45 215

34 282

Skatteskulder

2 498

1 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100 080

106 228

Summa kortfristiga skulder

1 154 302

2 673 743

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 156 112

10 270 526

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. 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.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Stambyte	2,00
Värmepump	5,00

Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	588 416	585 532
	588 416	585 532

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 190	2 366
	1 190	2 366

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-22 329	-14 943
Markytor, trädgård	-469	-621
El	-98 069	-92 563
Värme	-43 412	-35 951
Vatten och avlopp	-20 104	-16 519
Sophämtning/renhållning	-7 962	-5 905
	-192 345	-166 502

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-21 201	-20 772
Övriga fastighetskostnader	-7 612	-9 882
Sotning	-13 086	-1 334
Fastighetsförsäkring	-17 953	-17 518
Kabel-tv	-1 863	-2 443
Tomträttsavgäld	-98 125	-90 025
Fastighetsskatt	-18 967	-18 577
	-178 807	-160 551

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-13 089	-15 750
Fastighetsförvaltning	-37 220	-37 124
Bankkostnader	-2 902	-2 934
Föreningsavgift	-5 034	-5 184
	-58 245	-60 992

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden ink.soc.kostnader	-23 795	-23 650
	-23 795	-23 650

Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-95 541	-95 541
Ombyggnad	-65 641	-65 641
	-161 182	-161 182

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	9 554 125	9 554 125
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 554 125	9 554 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 070 160	-974 619
Årets avskrivningar enligt plan	-95 541	-95 541
Utgående avskrivning enligt plan	-1 165 701	-1 070 160
Planenligt restvärde vid årets slut	8 388 424	8 483 965
Taxeringsvärde		
Byggnad	7 400 000	7 400 000
Mark	8 200 000	8 200 000
	15 600 000	15 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	15 600 000	15 600 000
Lokaler	0	0
	15 600 000	15 600 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 601 984	2 601 984
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 601 984	2 601 984
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 050 812	-985 171
Årets avskrivningar enligt plan	-65 641	-65 641
Utgående avskrivning enligt plan	-1 116 453	-1 050 812
Planenligt restvärde vid årets slut	1 485 531	1 551 172
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	8 388 424	8 483 965
Ombyggnad	1 485 531	1 551 172
	9 873 955	10 035 137

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,36	2025-03-01	890 323	899 364
Stadshypotek	0,86	2022-03-01	66 195	66 873
Stadshypotek	0,94	2023-03-01	661 917	668 692
Stadshypotek	1,18	2025-03-01	1 765 933	1 783 905
Stadshypotek	0,93	2022-03-30	278 397	281 250
Stadshypotek	1,27	2026-12-30	608 000	616 000
			4 270 765	4 316 084
Kortfristig del av långfristig skuld			1 006 509	2 558 631

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	5 600 000 5 600 000	5 600 000 5 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Björn Lindvall
Ordförande

Anders Kjerrman

Per Georgzén

Philip Tolgén

Min revisionsberättelse har lämnats

Tobias Benne
Godkänd revisor