

Brf Avgiften 1

Org.nr: 716419-1756

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Avgiften 1, organisationsnummer 716419-1756, 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 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 391 m², varav 1 349 m² utgör lägenhetsyta och 42 m² utgör lokalyta

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-0321 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Uppvärmning av fastigheten sker via fjärrvärme.

Föreningens säte är i Hägersten, Stockholms stad

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20
På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ulla Innala
Ledamot	Rasmus Dahlkvist
Ledamot	Per Dahlkvist
Ledamot	Ann-Charlotte Englander
Ledamot	Inez Gustafsson
Ledamot	Felix Lind
Ledamot	Madeleine Ångman
Suppleant	Jonas Fäldt
Suppleant	Anita Widén
Suppleant	Christer Zackeusson

Revisor

Extern	Ingolf Berg
Intern	Linus Ehrensträhle

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rasmus Dahlkvist och Ann-Charlotte Englander sammankallade

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	46
2 rok	21	1 190
4 rok	1	113
Summa	23	1 349
Totalt antal bostadslägenheter:		23

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
--	-------	--------------------------

	1	42
Totalt antal lokaler:		1
Totalyta (m²):		1 391

Garage och P-platser

	Antal platser
	16

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning
Mattor i hiss och entré	Berendsen Textil Service AB
Trapphus, hiss och källarstädning	Städfirma Anne Nahama Lumme
Vatten, avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och avfall, SVOA
Internet, telefoni, TV	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EI	Ellevio AB
Teknisk förvaltning	Egen regi samt Delagott Förvaltning
Hiss	ManKan Hiss
Tvättmaskiner	Elektrolux
Försäkring	Länsförsäkringar
Rörmokare	Ekens Rör

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-04-21
Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av källargolv efter relining 2021		
Gästrum	2019	Mangelrum ombyggt till gästrum
Relining av avloppsstammar	2019	Avser avloppsstammar under bjälklag i källaren som ej åtgärdades vid stambytet 2003
Elarbete	2019	Mindre underhåll av elsystem i källaren p.g.a. gästrum och ytterligare underhåll utebelysning
Energideklaration	2019	Obligatorisk energideklaration
Fönsterisolering	2018	Montering av kassett med dubbelglas och argongas mellan glasen
OVK	2018	Obligatorisk Ventilationskontroll
Elarbete	2018	Mindre underhåll av elsystem i källaren och på vind och byte av utebelysningsarmaturer
Demontering av mangel	2018	Den gigantiska mangeln har demonterats och forslats bort
Stamspolning	2018	Spolning av köks- och badrumsstammar
Renovering vädringsventiler	2018	Packningar bytta på samtliga ventiler, trasiga ventiler har reparerats
Byte röklucka	2017	
Byte källardörrar	2017	
Underhållsmålning fönster	2016- 2017	Färdigt 2017
Underhåll takplåt & taktegel	2016	
Reparation hiss	2015	
Installation av Stokabs fibernät	2014	
Nya murar och rabatter	2012	
Dränering runt hela fastigheten	2012	Avrinning genom en sprängd ränna i berggrunden
Ny entrétrappa med ledstång och grunda trappsteg	2012	
Stenlagd gångväg samt ny asfalt på gårdsplanerna	2012	
Ny ytterdörr samt automatisk dörröppnare	2011	
Radonmätning med 2 x 7 dosor	2010- 2011	Genomfört utan några anmärkningar
Byte av trappbelysning	2010	
Takrenovering-plåtdelen	2009	Hängrännor och diverse plåtarbete
Energideklaration	2009	Genomfördes i april
Helrenovering Fönster	2006	Slitna fönster byttes ut
Rörstambyte	2003	
Renovering tvättstuga	2003	I samband med stambyte 2003
Ny tvättstugeutrustning	2001	
Säkerhetsdörrar	1999	
Fjärrvärme	1999	

Nya balkonger	1994
Omläggning av tak	1994

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny stadgar 5/5 2021

Medlemsinformation

27 medlemmar vid räkenskapsårets början. **23 bostadsrätter** Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits. **28 medlemmar vid räkenskapsårets slut** 5 medlemmar har utträtt ur föreningen. 6 medlemmar har upptagits.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	800	791	804	786
Årsavgifter, tkr	627	681	627	627
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	-18	-719	-261
Soliditet ¹ , %	76	75	69	82
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	185	197	185	201
Elkostnad/kvm totalyta	28	24	25	24
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	17	21
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	465	465	465	465
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 176	1 272	1 311	888
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	20	20	10	12

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 129 482 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse	Fond för yttre	Kapital	Balanserat	Årets	Totalt	avgifter	underhåll
			tillskott	resultat	resultat				
Belopp vid årets ingång	5 171 518	1 456 448	0	1 400 006	-2 453 132	-18 092	5	556	748
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>									
Reservering fond för yttre underhåll			82 383		-82 383				0
Balanseras i ny räkning					-18 092	18 092			0
Årets resultat						-16 548			-16 548
Belopp vid årets utgång	5 171 518	1 456 448	82 383	1 400 006	-2 553 607	-16 548	5	540	200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 553 607
Årets resultat	-16 548
Totalt	-2 570 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	82 383
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-26 272
Balanseras i ny räkning	-2 626 266
Totalt	-2 570 155

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	800 028	790 810
Övriga rörelseintäkter	3	13 385	28 831
Summa Rörelseintäkter		813 413	819 641
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-502 452	-483 814
Övriga externa kostnader	5	-181 289	-136 796
Avskrivningar		-118 668	-190 274
Summa Rörelsekostnader		-802 409	-810 884

RÖRELSERESULTAT	11 004	8 757
FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 552	-26 849
Summa Finansiella poster	-27 552	-26 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-16 548	-18 092
RESULTAT FÖRE SKATT	-16 548	-18 092
ÅRETS RESULTAT	-16 548	-18 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 839 418	6 958 086
Summa materiella anläggningstillgångar		6 839 418	6 958 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 841 718	6 960 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		500	350
Övriga fordringar		36 425	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 693	44 116
Summa kortfristiga fordringar		81 618	45 417
Kassa och bank			
Kassa och bank		381 521	431 310
Summa kassa och bank		381 521	431 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		463 139	476 727
SUMMA TILLGÅNGAR		7 304 857	7 437 113

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 627 966	6 627 966
Kapitaltillskott		1 400 006	1 400 006
Fond för yttre underhåll		82 383	0
Summa bundet eget kapital		8 110 355	8 027 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 553 607	-2 453 132
Årets resultat		-16 548	-18 092
Summa fritt eget kapital		-2 570 155	-2 471 224
SUMMA EGET KAPITAL		5 540 200	5 556 748
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 111 304	1 031 810
Summa långfristiga skulder		1 111 304	1 031 810
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	475 500	684 476
Leverantörsskulder		54 807	57 630
Skatteskulder		3 423	3 181
Övriga skulder		2 443	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 180	103 268
Summa kortfristiga skulder		653 353	848 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 304 857	7 437 113

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare år har det skrivits av för mycket. Detta korrigerades under 2021. Mer info under not 6

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång *Nyttjandeperiod*

Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	40 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Relining	20 år
Markanläggning	40 år

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2021	2020
Bostäder	627 178	627 179
Garage och p-platser	0	53 689
	627 178	680 867

Hyresintäkter

Lokaler	36 436	36 741
Garage och p-platser	63 550	339
Kabel-TV	72 864	72 864
	172 850	109 944

Totalt nettoomsättning

	800 028	790 811
--	----------------	----------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Gästlägenhet	1 900	4 900
Övriga ersättningar och intäkter	11 485	23 931
	13 385	28 831

Totalt övriga rörelseintäkter

	13 385	28 831
--	---------------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	39 536	32 359
Uppvärmning	257 831	265 187
Vatten och avlopp	32 294	30 280
Sophämtning	6 370	7 715
	336 031	335 541
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 536	2 486
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	52 200	63 800
Matthyra	10 242	10 495
Övriga köpta tjänster	3 171	3 124
	65 613	77 419
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	22 294	5 527
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 167	35 477
	58 461	41 004
Reparationer		
Reparation lås	11 250	0
Övriga reparationer	2 290	27 364
	13 540	27 364
Underhåll		
Underhåll	26 272	0
Totalt operativ drift och underhåll	502 452	483 814
Not 5. Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 605	64 254
Extra ekonomisk förvaltning	5 911	0
	42 516	64 254
Revision		
Revisionsarvode	3 000	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	72 796	54 597

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 472	10 186
Konsultarvode	47 126	0
Bankkostnader	1 846	2 428
Övriga administrativa kostnader	774	910
Övriga kostnader	11 758	4 421
	62 977	17 945
Totalt övriga externa kostnader	181 289	136 796

Not 6. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 728 590	9 565 806
Anskaffningsvärde mark	1 851 000	1 851 000
Inköp	0	162 784
Utgående anskaffningsvärden	11 579 590	11 579 590
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 621 504	- 4 431 230
Årets avskrivningar	- 118 668	- 190 274
Utgående avskrivningar	-4 740 172	-4 621 504
Utgående redovisat värde	6 839 418	6 958 086
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 200 000	27 200 000
Taxeringsvärde mark	261 000	261 000
	27 461 000	27 461 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021- 12-31	Belopp 2020- 12-31
Stadshypotek	2022-12-30	1,149 %	170 500	174 980
Stadshypotek	2022-12-30	1,147 %	280 000	297 500
Stadshypotek	2023-06-01	1,430 %	281 310	281 310
Stadshypotek	2023-10-30	1,200 %	295 000	300 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,200 %	559 994	579 996
Stadshypotek	Löst lån		0	82 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 586 804	1 716 286
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-475 500	-684 476
			1 111 304	1 031 810

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 8. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000
Summa:	2 935 000	2 935 000

Ulla Innala

Ulla Innala
Ordförande

Rasmus Dahlqvist

Rasmus Dahlqvist
Ledamot

Ann-Charlotte Englander

Ann-Charlotte Englander
Ledamot

Inez Gustafsson

Inez Gustafsson
Ledamot

Felix Lind

Felix Lind
Ledamot

Madeleine Ångman

Madeleine Ångman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-06

Ingolf Berg

Ingolf Berg
Extern revisor

Linus Ehrenståhle

Linus Ehrenståhle
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Avgiften 1

Organisationsnummer: 716419-1756

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Arsenalen 1.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att, uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

IB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Arsenalen 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

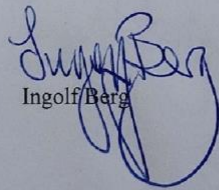
Uttalanden

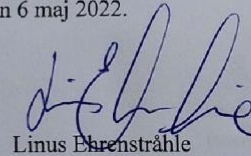
Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö och Hägersten den 6 maj 2022.


Ingolf Berg


Linus Ehrenstråhle