

Styrelsen för BRF Terrasshusen 1 i Knivsta, med säte i Stockholm, 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 i augusti 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-18 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-10-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 5-7 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:132	2017	Knivsta

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017, Trunstavägen 5 har fem våningar och Trunstavägen 7 har sex våningar. . Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 019 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
80	22	0	0	0

Föreningen har 26 parkeringsplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren 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 Fastighetsservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB
- Fjärrvärme - Vattenfall AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Suez Recycling AB
- Hushållssopor - Suez Recycling AB
- Elleverans - Vattenfall AB, Skellefteå Kraft
- Drift värme, vatten mm - Vattenfall AB, Roslagenvatten AB
- Trygghetsjour - Securitas AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Samtliga loftgångstak har målats av Moelven under sensommaren och hösten 2021. Under denna period skulle alla lägenhetsförråd skulle tömmas samt lämnas olåsta. Detta för att Moelven skulle komma åt att måla förrådstaken samt göra åtgärder på avvattningsrännorna. De förråd som inte bereddes tillträde till blev inte åtgärdade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har förlängt ett av lånen hos Handelsbanken med ett år och 0,65% ränta.

Föreningen har haft högre elpriser än tidigare år på grund av höga priser på kol och naturgas i hela Europa, samt den torra sommaren och kalla vintern under 2021.

Föreningen har avslutat avtalet med BB Gruppen från och med den 1 oktober 2021 eftersom tjänsten inte använts av boende. Det sparar föreningen 1931 kr/mån. Boende kan fortsatt använda sig av BB Gruppen men står då själva för kostnaderna.

Föreningen har upprättat en trygghetsjour via Securitas som boende kan ringa till vid störningar mellan 22.00 och 7.00 året om.

Föreningen har fått tillgång till 7 nya parkeringsplatser genom ett avtal med BRF Terrasshusen 2. Dessa är ännu inte asfalterade men planeras att bli det på sikt.

OVK Besiktning

OVK utfördes under hösten och föreningen fick underkänt. För att åtgärda detta byttes alla ventilationsfilter i föreningens lägenheter ut. Efter detta utfördes en ombesiktning och OVKn blev godkänd.

Garantibesiktning

Garantibesiktning genomfördes under 2020 och de brister som uppmärksammades har åtgärdats när tillträde till bostäderna har beretts.

Nya garantiärenden har blivit rapporterade till Moelven och noteras till 5 års garantibesiktningen.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Samtliga loftgångstak har målats samt alla lägenhetsförrådstak som bereddes tillgång till. Förråden som det gavs tillgång till fick också sina avvattningsrännor åtgärdade.

En grundlig städning av soprummet utfördes av Upplands Fastighetservice under perioden när det var tvunget att hålla det stängt på grund av bygget av den angränsade fastigheten.

Fasaden vid lägenhet 42 har lagats efter tidigare skada.

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.

Digitalisering

Under det senaste året har styrelsen fokuserat på att digitalisera alla dokument och processer för att underlätta styrelsearbete för kommande ledamot. Detta underlättar också genom att man kan utföra arbetet var man än befinner sig.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 102 st. Av föreningens medlemslägenheter har 24 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 och 143 vid dess slut.

Under 2021 har styrelsen medgivit en förlängning av andrahandsuthyrning.

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. Tillfälligt har även samtycke getts på grund av konsekvenserna av COVID-19.
- 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:

Daniel Vängelin	Ledamot	ordförande
Louise Sandström	Ledamot	
Linnea Lidholm	Ledamot	
Reza Gholami	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Daniel Vängelin och Louise Sandström. Linnea Lidholm och Reza Gholami har båda 1 år kvar på sina mandatperioder. Linnea Lidholm kommer att behöva ersättas efter ett år i styrelsen på grund av studier. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året 2021 avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robert Hasslund Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 utsågs Magda Konopchak och Linnea Lidholm.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 882 879 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 höjts med 2% från och med 1/4 2022. Avgift för parkeringsplatser är fortsatt 500 kr.

Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank och ett lån hos Handelsbanken om 35 920 000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 533	2 315	2 480	2 044
Resultat efter finansiella poster	-883	-1 303	-603	-19 802
Soliditet (%)	70,2	70,4	70,7	70,5
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	11 899	11 927	11 872	11 939
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	751	733	727	609

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 435 000	95 490	-26 386 400	-1 302 758	86 841 332
Disp av föreg års resultat	0	0	-1 302 758	1 302 758	0
Förändring under året	0	0	0	-882 879	-882 879
Belopp vid årets utgång	114 435 000	95 490	-27 689 158	-882 879	85 958 453

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-27 689 158
årets förlust	-882 879
	-28 572 037

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-28 572 037
	-28 572 037

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	2 532 765	2 315 133
Övriga rörelseintäkter	3	119 084	123 859
Summa rörelseintäkter		2 651 849	2 438 992
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 194 214	-1 391 856
Driftskostnader	5	-409 788	-298 465
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-193 623	-159 734
Personalkostnader	7	-122 220	-122 220
Avskrivningar	8	-1 182 461	-1 182 461
Summa rörelsekostnader		-3 102 306	-3 154 736
Rörelseresultat		-450 457	-715 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 422	-585 674
Summa finansiella poster		-432 422	-587 014
Resultat efter finansiella poster		-882 879	-1 302 758
Årets resultat		-882 879	-1 302 758

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	121 729 535	122 911 996
Summa materiella anläggningstillgångar		121 729 535	122 911 996
Summa anläggningstillgångar		121 729 535	122 911 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 956	65
Övriga fordringar		11 895	11 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 138	45 382
Summa kortfristiga fordringar		58 989	57 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		747 035	419 017
Summa kassa och bank		747 035	419 017
Summa omsättningstillgångar		806 024	476 359
SUMMA TILLGÅNGAR		122 535 559	123 388 355

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 435 000	114 435 000
Fond för yttre underhåll		95 490	95 490
Summa bundet eget kapital		114 530 490	114 530 490
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-27 689 158	-26 386 400
Årets resultat		-882 879	-1 302 758
Summa ansamlad förlust		-28 572 037	-27 689 158
Summa eget kapital		85 958 453	86 841 332
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 887 500	36 007 500
Summa långfristiga skulder		11 887 500	36 007 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 032 500	0
Leverantörsskulder		156 496	79 191
Övriga skulder		662	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 948	460 332
Summa kortfristiga skulder		24 689 606	539 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 535 559	123 388 355

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	2 266 130	2 211 692
Hyra p-plats	132 440	83 350
Tillägg el	134 195	20 091
	2 532 765	2 315 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	33 979	40 109
Övriga ersättningar och intäkter	1 830	180
Uthyrning 2:a hand	83 275	83 570
	119 084	123 859

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-117 833	-308 235
Markytor, trädgård	0	-51 156
El	-375 404	-493 612
Värme	-317 392	-208 859
Vatten och avlopp	-173 612	-127 502
Sophämtning/renhållning	-209 972	-202 492
	-1 194 213	-1 391 856

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Obl besiktningkost OVK,hiss	-86 760	-2 845
Hisservice	-23 405	-20 389
Övriga fastighetskostnader	-60 878	-58 666
Fastighetsförsäkring	-39 158	-33 485
F-skötsel	-182 733	-179 445
Snöröjning	-11 792	-3 635
Städning	-5 062	0
	-409 788	-298 465

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	-12 250	-17 000
Konsultarvoden	-53 719	-24 002
Fastighetsförvaltning	-112 020	-111 752
Bankkostnader	-7 944	-6 979
Föreningsavgifter	-7 690	0
	-193 623	-159 733

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	-93 000	-93 000
Sociala avgifter	-29 220	-29 220
	-122 220	-122 220

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-1 182 461	-1 182 461
	-1 182 461	-1 182 461

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	125 868 150	125 868 150
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	125 868 150	125 868 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 956 154	-1 773 693
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 461	-1 182 461
Utgående avskrivning enligt plan	-4 138 615	-2 956 154
Planenligt restvärde vid årets slut	121 729 535	122 911 996
Taxeringsvärde		
Byggnad	35 000 000	35 000 000
Mark	6 800 000	6 800 000
	41 800 000	41 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	0	0
	41 800 000	41 800 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	121 729 535	122 911 996
	121 729 535	122 911 996

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	2,06	2023-01-25	11 887 500	11 917 500
Stadshypotek	0,65	2022-12-01	12 145 000	12 172 500
Stadshypotek	0,66	2022-01-30	11 890 000	0
Swedbank			0	11 917 500
			35 922 500	36 007 500
Kortfristig del av långfristig skuld			24 035 000	24 090 000

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 040 000	36 040 000
	36 040 000	36 040 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Daniel Vängelin

Louise Sandström

Linnea Lidholm

Reza Gholami

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund
Revisor

