

Brf Anemonen 2
Org nr 769631-8919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelese. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 15 juni 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Fredrik Ohlén	Ordförande	2022
Carl-Johan Engström	Ledamot	2022
Anders Spengler	Ledamot	2022
Christoffer Åkerlind	Ledamot	2022
Björn Bark	Ledamot	2022
Adam Sobkowiak	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden inkl. konstituerandemöte efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB i Västerås.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 500 kr per lägenhet (69 000 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten i Luthagen 85:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter.

Total boarea 3 773 kvm. Föreningen disponerar 37 p-platser varav 29 i garage.

Nybyggnadsår 2018. Värdeår 2018.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har avtal med MBF (Mälardalens bostadsrättsförvaltning) avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC avseende fastighetsskötsel.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, lägenhetsförråd, städtrum och utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggning Uppsala Luthagen GA:48 tillsammans med Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, innergård och grönytor, dagvatten- och dräneringsledningar, markparkering med sidoytor m.m.

Servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende att anlägga, nyttja och underhålla gatunamnskyltar på byggnad till förmån för Uppsala kommun. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende motorvärmarruttag till förmån för grannfastigheten Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fått den första av åtta återbetalningar avseende investeringsmoms för garaget, ca 203 tkr. Utbetalningar kommer att ske årligen under 2021-2027. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tillvidare.

Ventilationsfilter

Föreningen har köpt in nya luftfilter för tilluftsdon till samtliga lägenheter.

Säkerhetsarbetet

Styrelsen har genomfört följande punkter i föreningens säkerhetsutveckling:

- Kameraövervakning har införts i garage och trapphusens källarplan.
- Installation av sparkskydd på låsvred till motordörrar i källarplan.
- Skydd av elkabel till motordörrar (borrat genom betong eller metallist).
- Insamling för registrering samt uppmärkning och omkodning av fjärrdosor till garaget.

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	kr	3 015 757	3 058 443	3 065 913	1 778 327
Resultat efter finansiella poster	kr	192 701	282 556	442 065	368 949
Soliditet	%	78	78	77	77
Likviditet	%	64	44	36	36
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	652	652	652	380
Låneskuld per totala kvm	kr	11 210	11 581	11 952	12 323
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	62	45	49	16

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	91 107 000	62 203 000	179 218	631 769	282 556
Reservering till yttre fond			113 190	-113 190	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				282 556	-282 556
Årets resultat					192 701
Belopp vid årets utgång	91 107 000	62 203 000	292 408	801 135	192 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	801 162
Årets resultat	192 701
	<hr/>
	993 863

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	113 190
I ny räkning balanseras	880 673
	<hr/>
	993 863

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	192 701
Dispositioner	-113 190
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	79 511
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	405 598
---	---------

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 015 757	3 058 443
Summa rörelseintäkter		3 015 757	3 058 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 034 118	-943 873
Övriga externa kostnader	5	-140 721	-160 142
Arvoden och personalkostnader	6	-108 980	-91 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-1 139 771	-1 148 829
Summa rörelsekostnader		-2 423 590	-2 344 743
<i>Rörelseresultat</i>		<i>592 167</i>	<i>713 700</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 867	2 472
Räntekostnader		-402 333	-433 616
Summa finansiella poster		-399 466	-431 144
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>192 701</i>	<i>282 556</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>192 701</i>	<i>282 556</i>

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	195 943 600	198 685 862
Inventarier, verktyg och installationer	9	63 521	84 695
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>196 007 121</u>	<u>198 770 557</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	1 217 749	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 217 749</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		197 224 870	198 770 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45	0
Övriga kortfristiga fordringar	11	209 632	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 469	28 509
Klientmedel i SHB		962 714	816 295
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 295 860</u>	<u>844 804</u>
Summa omsättningstillgångar		1 295 860	844 804
Summa tillgångar		198 520 730	199 615 361

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		154 310 000	154 310 000
Fond för yttre underhåll		292 408	179 218
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>154 602 408</u>	<u>154 489 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		801 162	631 796
Årets resultat		192 701	282 556
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>993 863</u>	<u>914 352</u>
Summa eget kapital		155 596 271	155 403 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut*	12, 13	40 895 000	22 435 000
Summa långfristiga skulder		40 895 000	22 435 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut*	12, 13	1 400 000	21 260 000
Leverantörsskulder		155 087	64 760
Skatteskulder		853	24 339
Övriga kortfristiga skulder	14	20 326	17 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		453 193	409 878
Summa kortfristiga skulder		2 029 459	21 776 791
Summa eget kapital och skulder		198 520 730	199 615 361

* Under 2021 har ett av föreningens lån villkorsändrats, vilket innebär att lånet definieras som kortfristigt i bokslutet 2020.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Laddboxar	5 år	(t.o.m. år 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Säkerhetsarbetet

Det uppstartade säkerhetsarbetet kommer fortsätta. Det som kan bli aktuellt är:

- utredning för installation av kontaktlöst dörröppningssystem för entrédörrar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 459 328	2 459 328
Hyror garage	294 720	358 380
Hyror p-platser	52 800	52 800
Vattenavgifter	69 087	61 368
Övriga hyresintäkter	9 600	9 600
Kabel-TV avgifter	110 400	115 920
Övrig momspliktig intäkt	6 563	2 917
Övriga intäkter	14 159	2 730
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 016 657	3 063 043
Hyresförluster vakanser parkering	0	-4 400
Övriga vakanser hyresförluster	-900	-200
Summa nettoomsättning	<u>3 015 757</u>	<u>3 058 443</u>

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	201 245	181 215
Reparationer, löpande underhåll	109 902	64 000
Elavgifter	170 694	158 506
Uppvärmning	235 719	171 643
Vatten och avlopp	107 774	147 607
Renhållning	41 210	36 299
Försäkringar	44 873	31 180
Kabel-TV/Internet	100 240	103 985
Övriga fastighetskostnader	0	4 519
Fastighetsavgift/fastighetsskatt 2019	0	22 460
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 460	22 460
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 034 117</u>	<u>943 874</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 462	6 262
Kontorsmaterial	4 530	3 386
Kommunikation	1 990	3 550
Porto	323	592
Revision	15 500	19 950
Föreningsmöten	2 200	5 082
Ekonomisk och administrativ förvaltning	63 070	48 425
Övriga förvaltningskostnader	11 652	15 229
Konsultarvoden	0	31 250
Övriga externa tjänster	29 284	26 416
Medlems- och föreningsavgifter	5 710	0
Summa övriga externa kostnader	140 721	160 142

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	68 399	69 000
Sociala kostnader	40 240	21 679
Kostnadsersättning	341	1 220
Summa arvoden, personalkostnader	108 980	91 899

*Kostnaden 2021 är dubbel som följd av att upplupna sociala avgifter inte bokats upp i bokslutet 2020. Kostnaden som redovisas 2020 avser 2019.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 761	2 251
Övriga ränteintäkter	106	221
Summa finansiella intäkter	2 867	2 472

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 318 645	135 318 645
Inköp/Aktiveringar/laddstolpar	0	105 869
Omklassificering	-1 623 665	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 694 980	135 424 514
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 819 138	-1 691 483
Årets avskrivningar	-1 118 597	-1 127 655
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 937 735	-2 819 138
Utgående planenligt värde	<u>129 757 245</u>	<u>132 499 507</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 186 355	66 186 355
Utgående planenligt värde	66 186 355	66 186 355
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 943 600</u>	<u>198 685 862</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 246 000	79 246 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
	<hr/>	<hr/>
	109 246 000	109 246 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	2 246 000	2 246 000
	<hr/>	<hr/>
	109 246 000	109 246 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	0
Årets anskaffningar/laddboxar	0	105 869
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	105 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 174	0
Årets avskrivningar	-21 174	-21 174
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 348	-21 174
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>63 521</u>	<u>84 695</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Fordran investeringsmoms garage	1 217 749	0
Summa långfristiga fordringar	1 217 749	0

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	6 274	0
Fordran investeringsmoms garage	202 958	0
Övriga fordringar	400	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>209 632</u>	<u>0</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,100	2024-05-31	13 980 000
SHYP	0,69	2025-05-31	19 510 000
SHYP	1,090	2023-05-31	9 505 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 295 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 895 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 295 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 195 000	47 195 000
Summa ställda säkerheter	<u>47 195 000</u>	<u>47 195 000</u>

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	20 326	17 814
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 326</u>	<u>17 814</u>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Fredrik Ohlén
Ordförande

Carl-Johan Engström

Anders Spengler

Christoffer Åkerlind

Björn Bark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

FREDRIK OHLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK OHLÉN

Fredrik Ohlén
fredda.ohlen@gmail.com

2022-02-15 10:59:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CARL-JOHAN ENGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl-Johan Engström

Carl-Johan Engström
carl-johan.engstrom@telia.com

2022-02-15 11:33:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

BJÖRN BARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Olov Bark

Björn Bark
bjorn.bark@gmail.com

2022-02-15 13:29:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS SPENGLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Spengler

Anders Spengler
andersspengler@hotmail.com

2022-02-15 13:31:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

CHRISTOFFER ÅKERLIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Christoffer Åkerlind

Christoffer Åkerlind
christofferakerlind@gmail.com

2022-02-15 15:34:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 15:52:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström
johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post