

Årsredovisning för Brf Vretgränd

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vretgränd registrerades 2012.10.17. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.
Föreningen upplåter 3 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum och kök	3 st	232 kvm
Total bostadsarea uppgår till		232 kvm
Total tomtarea uppgår till		155 kvm

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 7:12 med gatuadressen Vretgränd 11/ Dragarbrunnsgatan 55 A i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1825 och renoverades 2006 och 2013/2014. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Genomgripande renovering	2006
Tillskapande av 3 separata lägenheter	2013

Styrelsen

Per Anders Forsgren	Ordförande, vald 2018
Mikael Almroth	Ledamot
Stig Hovdegård	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Per Anders Forsgren, Mikael Almroth och Stig Hovdegård.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Gemensamhetsanläggningar

Brf Vretgränd är delägare i 2 st gemensamhetsanläggningar, Uppsala Kungsängen GA:10 och GA:1 Uppsala Kungsängen GA:10 innefattar 34 hushåll, Brf Atle, Brf Vretgränd samt stadsvillorna. Gemensamhetsanläggningen handhar gårdsskötsel, snöröjning samt källsorterat avfall. Andelen per hushåll är 2,94%.

Brf Atle administrerar GA:10 via delägarförvaltning.

Uppsala Kungsängen GA:11 innefattar 6 hushåll, Brf Vretgränd samt stadsvillorna.

Gemensamhetsanläggningen handhar värme, vatten och avlopp. Andelen i % per fastighet är:

	Värme	El, fjv	Vatten
Vretgränd 11 (Brf Vretgränd)	42,6%	40,0%	40,0%
Vretgränd 11 B	19,3%	20,0%	20,0%
Vretgränd 13	15,1%	20,0%	20,0%
Vretgränd 15	23,0%	20,0%	20,0%
	100,0%	100,0%	100,0%

Brf Vretgränd administrerar GA:11 via delägarförvaltning.

Trappstädning sköts av lägenheterna med trapphus och gemensam mark sköts av de boende. Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 för leverans av kabel-TV, internet samt IP-telefoni.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 1 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1st överlåtelse).

Antal medlemmar vid årets början var 4 st, och antal medlemmar vid årets slut var 4 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 19 627 kr, varav reparationer 19 627 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	136	136	136	136
Resultat efter finsansiella poster (tkr)	-5	3	13	-5
Balansomslutning (tkr)	8 277	8 290	8 305	8 293
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	89,49%	89,41%	89,21%	89,17%
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvrr)	562	562	562	562
Räntekänslighet	4,69	4,81	4,92	5,03
(räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift)				

#

Verksamheten under året

Under 2021 har ny fastighetstaxering gjorts för 2022. Under året har även påfyllning av värme-system skett, därav reparationskostnaden.

Verksamheten under kommande år

Föreningen har inga större underhållsåtgärder inplanerade.

Förändring av eget kapital

	Insatser yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 325 530	13 166	3 226
Disp. av föregående års resultat		-6 774	-3 226
Årets resultat			-5 075
Belopp årets utgång	<u>7 325 530</u>	<u>6 392</u>	<u>-5 075</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	6 392 kr
Årets resultat	<u>-5 075 kr</u>
	1 317 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	10 000 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
till balanserat resultat överföres	<u>-8 683</u>
	1 317 kr

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2020	
	2021			
Årsavgifter	130 296		130 296	
Bredbandsintäkter	6 120	136 416	6 120	136 416
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		59 678 1		54 303
SUMMA INTÄKTER		196 094		190 719

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-136 632	2	-133 630	
Administrationskostnader	-20 080		-19 496	
Fastighetsavgift	-4 377	-161 089 3	-4 287	-157 413
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-19 627	-19 627	-8 438	-8 438
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader		-15 501 4		-15 501
RÖRELSERESULTAT		-123		9 367
Resultat från finansiella poster				
Räntekostnader	-4 952	-4 952	-6 141	-6 141
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 075		3 226
ÅRETS RESULTAT		-5 075		3 226

✚

BALANSRÄKNING

	2021	TILLGÅNGAR		2020	
			Not		
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	5 042 992		4	5 058 493	
Mark	2 949 300	7 992 292		2 949 300	8 007 793
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och avgiftsfordringar	-3 727			0	
Skattekonto	3 653			3 660	
Övriga kortfristiga fordringar	0		5	0	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	11 746	11 672	6	11 421	15 081
Kassa och bank		272 638			266 932
SUMMA TILLGÅNGAR		8 276 602			8 289 806

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatsskapital	7 325 530			7 325 530	
Yttre reparationsfond	80 000	7 405 530		70 000	7 395 530
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	6 392			13 166	
Årets resultat	-5 075	1 317		3 226	16 392
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		0	7		0
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	611 250		7	626 250	
Leverantörsskulder	25 929			20 952	
Upplupna kostnader	212 205		8	217 950	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	20 371	869 755		12 732	877 884
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		8 276 602			8 289 806

✶

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) förutom avskrivningsprincipen på byggnad. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas från 2020 som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplan tillämpas:

Byggnad/fastighetsförbättringar 0,3% per år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1	Övriga rörelseintäkter	
	2021	2020
Gemensamhetsanläggning	59 678	53 883
Övriga intäkter	0	420
SUMMA	59 678	54 303

NOT NR 2	Driftskostnader	
	2021	2020
Samfällighetskostnader	12 552	13 404
Ei	27 380	23 865
Värme	53 603	54 634
Vatten	15 527	19 520
Försäkring	9 704	9 030
Kabel-TV/bredband	7 580	7 624
Övriga förvaltningskostnader	10 286	5 553
SUMMA	136 632	133 630

NOT NR 3 Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2020 uppgick till maximalt 1 429kr/lgh och för 2021 maximalt 1 459kr/lgh).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

✂

NOT NR 4

Kungsängen 7:12

	2021	2020
Taxeringsvärde:	6 466 000	6 466 000
Byggnadsvärde	4 088 000	4 088 000
Markvärde	2 378 000	2 378 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	6 466 000	6 466 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	6 466 000	6 466 000
----------	-----------	-----------

Bokfört värde:	2021	2020
Byggnader	8 116 300	8 116 300
Fastighetsförbättringar under året	0	0
Markvärde	-2 949 300	-2 949 300
Anskaffningsvärde	5 167 000	5 167 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 507	-93 006
Årets avskrivningar, 0,3% av fastighetsvärdet	-15 501	-15 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 008	-108 507
Utgående restvärde enligt plan	5 042 992	5 058 493

NOT NR 5

Övriga kortfristiga fordringar

	2021	2020
Avräkning gemensamhetsanläggning	0	0
SUMMA	0	0

NOT NR 6

Förutb. kostnader/Uppl. intäkter

	2021	2020
Förutbetalda försäkringspremier	8 421	8 020
Förutbetalda övriga kostnader	3 325	3 401
SUMMA	11 746	11 421

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2022.01.13	0,74%	611 250
SUMMA FASTIGHETSLÅN			611 250
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-15 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-596 250
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			611 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Beräknad låneskuld 2026.12.31			536 250

✶

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	2021	2020
Upplupen räntekostnad	201	206
Skatteskuld	481	426
Avräkning gemensamhetsanläggning	1 414	7 209
Kostnadsgaranti	210 109	210 109
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	212 205	217 950

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000

NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att varken Covid -19 eller konflikten i Ukraina kommer att påverka föreningens resultat i någon större utsträckning under 2022.

Uppsala / 2022



Per Anders Forsgren

Stig Hovdegård

Mikael Almroth