



Årsredovisning 2021



Brf Hydrografen 1

Org nr 769628-7049

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Hydrografen 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 augusti 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Hydrografen 1 i Stockholms kommun den 24 september 2014.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 59 bostadsrätter varav 3 lokaler (brukas i dag som 2 lokaler). Den totala bostadsytan är 3 800 kvm och lokalytan är 169 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Garageverksamhet

Garget under huset är uthyrt till ett helägt dotterbolag till föreningen. Verksamheten är momspliktig. Antal garageplatser är 32 st varav 31 st med tillhörande förråd.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt gällande regler utgår ej kommunal fastighetsavgift under perioden 2018-2032. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 150 173 000 kr, varav byggnadsvärdet är 89 173 000 kr och markvärdet 61 000 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande fastighetsskötsel med Lars Lundström Service AB. Trappstädning utförs av Pierre Städ & Puts.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 juni 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 784 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Rekommenderad årlig avsättning till yttre fond är 175 000 kr per år enligt underhållsplanen.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 juni 2021 haft följande sammansättning:

Camilla Fastén	ordförande
Anna Anbratt	ledamot
Annica Falk	ledamot
Patric Storm	ledamot
Fredrik Wagner	ledamot
Sara Bundock	suppleant
Karolina Kusing	suppleant
Kevin Sataki	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér	ordinarie	Retora Revision & Rådgivning AB
Malena Wegin	suppleant	Retora Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Mikael Heimer	sammankallande
Stina Gustafsson	
Linus Norberg	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 10 laddplatser i garaget. Dessa är till hälften finansierade med ett bidrag från Naturvårdsverket.

En investering har gjorts för att byta ut befintligt kodlås på alla ytterdörrar till en lösning med porttelefon inklusive blipp.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (103) medlemmar. Under året har 8 (9) medlemmar tillträtt samt 14 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (6) överlåtelse. 4 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 668	3 619	3 532	3 519
Resultat efter finansiella poster	-748	-540	-783	-812
Soliditet (%)	77	77	77	77
Årets resultat exkl avskrivningar	1 088	1 296	1 053	1 024
Fastighetslån/kvm (kr)	17 197	17 376	17 555	17 734
Årsavgifter/kvm (kr)	784	769	754	754

Fastighetslån/kvm samt årsavgifter/kvm har justerats för 2018-2020.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 992 500	152 746	-2 023 757	-540 397	221 581 092
Disposition av föregående års resultat:		175 000	-715 397	540 397	0
Årets resultat				-748 010	-748 010
Belopp vid årets utgång	223 992 500	327 746	-2 739 154	-748 010	220 833 082

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 739 155
årets förlust	-748 010
	-3 487 165

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	175 000
	-3 662 165
	-3 487 165

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 667 818	3 618 648
Övriga rörelseintäkter		46 537	50 419
Summa rörelseintäkter		3 714 355	3 669 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 636 683	-1 190 392
Fastighetskostnader		-41 730	-34 838
Övriga externa kostnader	4	-130 709	-145 052
Personalkostnader	5	-80 482	-77 537
Avskrivningar		-1 836 200	-1 836 200
Summa rörelsekostnader		-3 725 804	-3 284 019
Rörelseresultat		-11 449	385 048
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 561	-925 445
Summa finansiella poster		-736 561	-925 445
Resultat efter finansiella poster		-748 010	-540 397
Årets resultat		-748 010	-540 397

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	212 082 783	213 918 983
Mark		71 856 817	71 856 817
Summa materiella anläggningstillgångar		283 939 600	285 775 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	42 500	42 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 500	42 500
Summa anläggningstillgångar		283 982 100	285 818 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		393 300	393 300
Övriga fordringar	8	1 879 632	1 541 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	107 792	103 257
Summa kortfristiga fordringar		2 380 724	2 038 519
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		580 323	569 729
Summa kassa och bank		580 323	569 729
Summa omsättningstillgångar		2 961 047	2 608 248
SUMMA TILLGÅNGAR		286 943 148	288 426 548

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 992 500	223 992 500
Fond för yttre underhåll		327 746	152 746
Summa bundet eget kapital		224 320 246	224 145 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 739 155	-2 023 757
Årets resultat		-748 010	-540 397
Summa fritt eget kapital		-3 487 165	-2 564 154
Summa eget kapital		220 833 081	221 581 092
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	45 606 667	42 546 217
Summa långfristiga skulder		45 606 667	42 546 217
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 742 883	23 483 433
Förskott från kunder		101 000	101 000
Leverantörsskulder		108 125	124 169
Skatteskulder		45 530	83 460
Övriga skulder		51 596	51 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	454 266	455 713
Summa kortfristiga skulder		20 503 400	24 299 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 943 148	288 426 548

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-748 010	-540 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 836 200	1 836 200
Förändring skatteskuld/fordran		-37 930	-8 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 050 260	1 287 531
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	-388 619
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 321	420 405
Förändring av leverantörsskulder		-16 044	20 836
Förändring av kortfristiga skulder		-1 316	28 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 012 579	1 369 008
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-680 100	-680 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-680 100	-680 100
Årets kassaflöde		332 479	688 908
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 080 638	1 391 730
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 413 117	2 080 638

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 980 224	2 921 808
Hysesintäkter lokaler	357 739	338 097
Hysesintäkter garage	302 977	328 097
Debiterad fastighetsskatt	26 878	30 646
	3 667 818	3 618 648

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	43 380	44 405
Trädgårdsskötsel	39 556	42 839
Städkostnader	130 933	99 776
Snöröjning/sandning	45 152	9 821
Serviceavtal	28 124	20 920
Hisservice/besiktning	19 072	18 867
Tillsynsavgift	0	7 800
Reparationer	140 797	83 637
Hissreparationer	0	3 016
Planerat underhåll	287 550	107 693
Fastighetsel	215 813	138 975
Uppvärmning	280 424	234 047
Vatten och avlopp	87 808	79 960
Avfallshantering	52 140	48 169
Försäkringskostnader	87 888	83 988
Kabel-TV och bredband	171 071	163 224
Förbrukningsinventarier	6 607	0
Förbrukningsmaterial	370	3 255
	1 636 685	1 190 392

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	1 302	0
Datorkommunikation	0	1 287
Hemsida	1 335	0
Föreningsgemensamma kostnader	450	2 670
Revisionsarvode	18 075	17 825
Ekonomisk förvaltning	85 684	81 109
Bankkostnader	2 637	3 447
Juridisk konsultation	8 857	0
Energideklaration	0	8 314
Underhållsplan	2 589	28 920
Medlems-/föreningsavgifter	6 220	0
Övriga förvaltningskostnader	3 560	1 480
	130 709	145 052

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	61 946	59 000
Sociala avgifter	18 536	18 537
	80 482	77 537

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	220 345 683	220 345 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 345 683	220 345 683
Ingående avskrivningar	-6 426 700	-4 590 500
Årets avskrivningar	-1 836 200	-1 836 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 262 900	-6 426 700
Utgående redovisat värde	212 082 783	213 918 983
Taxeringsvärden byggnader	89 173 000	89 173 000
Taxeringsvärden mark	61 000 000	61 000 000
	150 173 000	150 173 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Hydrorafen Garage AB, org.nr. 556891-5234	42 500	42 500
Redovisat värde	42 500	42 500

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	41 805	3
Avräkningskonto förvaltare	1 832 794	1 510 909
Övriga fordringar	5 033	31 050
	1 879 632	1 541 962

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	37 529	35 347
Förutbetald bredbandskostnad	42 584	41 144
Förutbetald förvaltningskostnad	21 389	20 546
Förutbetald medlemsavgift	6 290	6 220
	107 792	103 257

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,80	2023-06-28	22 803 334	22 803 334
SEB	0,62	2024-06-28	22 803 333	22 803 333
SEB	1,62	2022-06-28	19 742 883	20 422 983
			65 349 550	66 029 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 742 883	-23 483 433

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 680 100 kronor (ingår i lån som förfaller).

Lån som förfaller inom ett år: 19 742 883 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	10 163	11 187
Styrelsearvoden	59 000	59 000
Sociala avgifter	18 537	18 537
Revision	18 500	18 500
Fastighetsel	87 059	44 184
Fjärrvärme	45 443	30 221
Avfallskostnader	14 993	11 619
Vatten och avlopp	14 431	13 181
Planerat underhåll	92 183	0
Övriga poster	11 002	5 667
Förutbetalda avgifter och hyror	82 955	243 617
	454 266	455 713

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	143 000 000	143 000 000
	143 000 000	143 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Camilla Fastén
Ordförande

Annica Falk

Anna Anbratt

Patric Storm

Fredrik Wagner

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Hydrografen_1.pdf

Kvittensen skapad: 2022-06-02 13:37:07

Dokumentet är undertecknat av:

 Camilla Therese Fastén (19700722XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-02 09:18:51
 Annica Michaela Falk (19760929XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-01 17:06:09
 FREDRIK WAGNER (19800311XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-01 19:43:50
 ANNA ANBRATT (19830423XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-01 18:26:05
 Patrik Storm (19730505XXXX) Styrelsemedlem	2022-06-02 09:35:16
 TOMAS RANDÉR (19690605XXXX) Revisor	2022-06-02 13:37:07



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Hydrografen_1.pdf (285992 byte)

92AD2BFDB577182DE11073C8729E128BEEB17BAAC588F764488A9E53A3C9DDFA947FA0D60CDDA9D4401
2F04F933CF41F72FD3C506AC3DCD542ED0178EACE82A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

