

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2022



Innehållsförteckning

1	Förvaltningsberättelse.....	3
1.1	Verksamheten	3
	Föreningens ändamål	3
	Grundfakta om föreningen	3
	Styrelse, revisorer och valberedning	3
	Arbetsgrupper	4
	Fastigheter.....	5
	Förvaltning.....	6
	Besiktning och underhållsplan	6
	Föreningens ekonomi	7
1.2	Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	8
	Ekonomi och lån	8
	Teknik och bygg	9
	Trädgård och utemiljö	9
	IT & TV och information	9
	Säkerhet och trygghet	10
	Arrangemang.....	10
	Solcellsanläggning	11
1.3	Medlemsinformation	11
1.4	Flerårsöversikt	11
	Nyckeltal	11
	Föreningens lån	13
	Ekonomisk strategi	14
	Avskrivningar och avsättningar	14
1.5	Förändringar eget kapital.....	15
1.6	Resultatdisposition	15
2	Resultaträkning	16
3	Balansräkning	17
4	Tilläggsupplysningar	19
5	Revisionsberättelse	27
6	Ordlista.....	29

Årsredovisning 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

1 Förvaltningsberättelse

1.1 Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-03 och nuvarande stadgar, daterade 2018-10-06, registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Åke Hansson	Ordförande
Björn Gardarsson	Vice ordförande
Per Askling	Sekreterare
Karin Lundberg	Ledamot
Katarina Lindén	Ledamot
Cecilia Mora	Ledamot
Anton Lindström	Suppleant
Hanna Wallin	Suppleant

Under räkenskapsåret har en ordinarie föreningsstämma (2022-05-10) och tio styrelse-sammanträden hållits.

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

Pröva nya medlemskap	Lars-Åke Hansson, Björn Gardarsson och Karin Lundberg
Studieansvarig	Hanna Wallin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars-Åke Hansson, Karin Lundberg, Cecilia Mora och Hanna Wallin.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Krister Rentrop	Ordinarie revisor, utsedd av föreningen
Per Engzell	Ordinarie revisor, Engzells Revisionsbyrå AB
Petter Sylvan	Revisorssuppleant, utsedd av föreningen
Göran Andersson	Revisorssuppleant, Mörby Revision AB

Valberedning har utgjorts av:

Anders Sundqvist	Sammanställande
Lena Nitz	
Alf Lindström	

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns följande arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Fredrik Angelin och Lars Lindgren.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Per Askling, Rikard Friberg, Anton Lindström och Carl-Johan von Mentzer.
Trädgård och utemiljö	<u>Karin Lundberg</u> , Katarina Bergstrand, Björn Gardarsson, Anna Malmberg, Cecilia Mora, Catarina Silveira, André Smolentzov och Margareta Tokics.
IT och TV	<u>Hanna Wallin</u> , Michael Bjersander, Rikard Friberg, Alf Lindström, Anton Lindström, Richard Linnander, Karin Lundberg och Daniel Tufvesson.
Säkerhet och trygghet	<u>Cecilia Mora</u> , Fredrik Angelin, Lars-Åke Hansson, Elisabeth Hermansson-Zamani, Elisabeth Johansson, Lena Nitz, och Anna-Karin Wahlberg.
Arrangemang	<u>Katarina Lindén</u> , Roland Dahlin, Gunilla Edgren-Nybom, Elisabeth Johansson, Alf Lindström och Hans Sandström.

Föreningen har även en Grannsamverkansgrupp som består av Cecilia Mora (sammanhållande), Fredrik Angelin, Elisabeth Hermansson-Zamani, Maria Kroon, Katarina Lindén, Lena Nitz, Örjan Stenflo och Anna-Karin Wahlberg.

Under året har även projektgrupper varit verksamma för att utreda och i förekommande fall förbereda och genomföra kortare projekt för säker förvaring av cyklar, ombyggnad av lekplatser respektive installation av solceller:

Cykelgrupp	<u>Rikard Friberg</u> , Michael Bjersander, Kay Engfeldt, Alf Lindström, Anton Lindström, Karin Thorsell och Charlotte Örnliid.
Lekplatsgrupp	<u>Cecilia Mora</u> , Björn Gardarsson, Hanna Wallin och Björn Åslev.
Solgrupp	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Rikard Friberg, Richard Linnander, Leif Nybom och Daniel Tufvesson.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus samt 93 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

Antal	Antal rum och kök	Area (kvm)
23	2	62,5-69,5
43	3	70,5-90,5
25	4	100,0-140,0
6	5	113,0-162,5

Föreningen disponerar tills vidare en tvårumslägenhet som styrelselokal och gästlägenhet för föreningens medlemmar. Maria Kroon är lägenhetsvärd. Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser till externa hyresgäster.

Arean av de två fastigheterna i Solna som föreningen äger är följande:

Fastighet	Area (kvm)
Vetet 1	14 626
Rågen 13	1 337
Summa	15 963

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1991.

Fastighetsavgiften uppgår till 1 519 kr per bostadslägenhet.

Fastighetsförsäkringen gäller fullvärde och är tecknad i Protector försäkring. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Byggnader (kr)	Mark (kr)	Totalt (kr)
2022	136 000 000	105 000 000	241 000 000

Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB har under 2022 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inklusive hantering av lägenhetsförteckning. Teknisk förvaltning har genomförts av Rubin Facilitetsservice AB fram till maj 2022, därefter av Sundeborns Alltjänst AB.

Besiktning och underhållsplan

En fastighetsbesiktning av föreningens egendom har genomförts den 15 januari 2023 och fastigheterna bedöms vara i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Den senaste planen fastställdes av styrelsen den 7 februari 2023 och omfattar underhållsåtgärder i tidsperioden 2023 – 2072. Totalt ingår det åtgärder för 53 mnkr vilket i genomsnitt blir ca 1,1 mnkr per år under de 50 år som planen omfattar.

Under de kommande tre åren finns bland annat följande åtgärder planlagda:

- Renovering av tvättstugor
- Byte av tvättmaskiner
- Renovering eller byte av hissar
- Målningsarbeten.

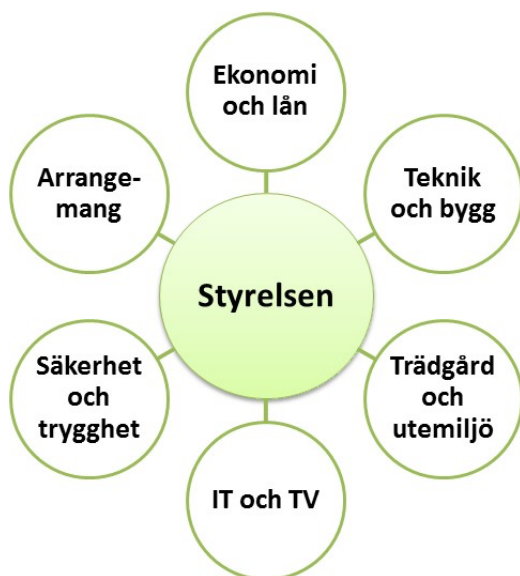
Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 752 727	4 762 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 292 210	6 243 920
Finansiella intäkter	28 177	10 653
Minskning av kortfristiga fordringar	0	31 059
Ökning av kortfristiga skulder	118 696	144 155
	6 439 083	6 429 787
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 189 927	4 142 051
Finansiella kostnader	278 663	207 240
Ökning av materiella anläggningskostnader	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	44 626	0
Minskning av fastighetslån	1 708 000	1 090 470
	6 221 216	5 439 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 970 594	5 752 727
ÅRETS FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL	217 867	990 026
Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar.		

1.2 Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

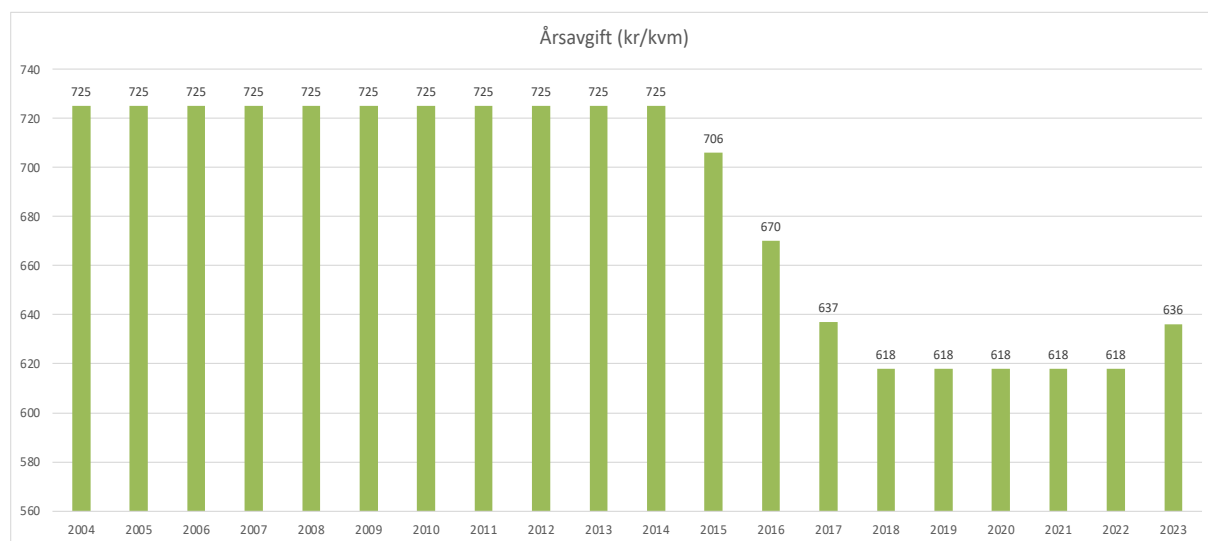
Föreningen organiserar sin verksamhet i olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsen i såväl direkt genomförande som i utarbetande av beslutsunderlag inom respektive ämne.



Figur 1: De sex olika arbetsgrupperna som stödjer styrelsen.

Ekonomi och lån

- Under våren utarbetade styrelsen en årsredovisning och i oktober tog styrelsen fram en budget för nästkommande år och en långtidsbudget för de därpå fem följande åren.
- Årsavgiften höjdes med tre procent den 1 januari 2023 på grund av höjda räntor och ökade driftskostnader, främst avseende el och värme. Årsavgiften uppgår därmed till 636 kr per kvadratmeter och år.



Figur 2: Årsavgifter uttryckt i kronor per kvadratmeter under 20 års tid, från 2004 till 2023.

- Resultatet under räkenskapsåret uppgick till 701 591 kr.
- Föreningens lån uppgick den 31 december 2022 till 26 796 100 kr, vilket motsvarar 2 856 kr/kvm. Under 2022 har lånen amorterats med 1 708 000 kr, varav 800 000 kr utgör amorteringar utöver den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr.
- Under hösten förhandlade föreningen med olika banker vilket resulterade i att ett bundet lån på ca 9 mnkr omsattes till rörlig ränta och ett byte från SBAB till Swedbank för detta lån.
- Föreningens målsättning är att vara skuldfri. Med den planerade årliga amorteringen beräknas detta komma att inträffa år 2053.

Teknik och bygg

- Renovering lekplats vid BA 151.
- Renovering gemensam uteplats BA 125.
- Ny utebelysning i tunnlar BA 49, vid gavel BA 151, vid lekplats BA 151 och vid uteplats BA 125.
- Stamspolning.
- Byte av avloppsrör.
- Ny tvättmaskin i BA 49.
- Varmvattenmatning till tvättmaskinerna i BA 49 och BA 175.
- Påbörjad upphandling hissar.

Trädgård och utemiljö

- Underhåll och nyplantering av rabatter, träd och buskar.
- Anläggning av gräsmatta i stora lekparken och i ytterligare en park.
- Bevattningsplanering av våra planteringar och de nya gräsmattorna.
- Deltar med trädgårdsrelaterade arbetsuppgifter för medlemmarna på föreningsdagarna.

IT & TV och information

- Inköp av projektor och duk att användas för stämmor och föreningsdagar.
- Inköp och installation av router för porttelefon.
- Nyheter och viktiga meddelanden har lagts upp på föreningens hemsida.
- Föreningens informationsblad och boendehandbok har distribuerats.

Säkerhet och trygghet

- Sundeborn Alltjänst AB har gjort regelbundna kontroller av rökluckor, brandlarm och brandsläckare. Inköp av en brandsläckare. Janne Sundeborn kontrollerar också att trapphusen samt korridorerna i källarna vid 49 och 175 hålls fria från föremål som hindrar utrymning eller sprider rök vid eventuell brand.
- En certifierad skyddsrumssakkunnig, Bengt Åstrand, utförde en statuskontroll av våra båda skyddsrum. Utrymmena och materialet som finns i våra skyddsrum är i bra skick men det finns några anmärkningar som ska åtgärdas. Janne Sundeborn är beredd att hjälpa oss med dessa åtgärder.
- 100 broschyren från MSB "Om kriget kommer" har delats ut till alla hushåll i föreningen.
- Den sydvästra lekparken har renoverats och några säkerhetsbrister har åtgärdats – klätterställning fick nya och säkrare reservdelar.
- Inköp och installation av sex pollare; fyra placerades i den sydvästra lekparken och två i den norra lekparken. En lyktstolpe som kändes malplacerade i sydvästra lekparken flyttades till den yttre parkeringen där man kunde öka säkerheten på parkeringen. Vi har även bytt belysning i våra två tunnlar och satt upp tre nya vägglampor på gaveln BA 151. Det installerades också en ny lampa som lyser upp trappstegen på baksidan av BA 49.
- Inköp av hjärtstartare som ska installeras 2023.

Arrangemang

- Arrangemangsgruppen har under året ordnat de två föreningsdagarna, i maj och september. Cirka 90 personer anmälde sig till dessa evenemang, och det ingick bland annat trädgårdsarbete och städning av soprummen. Efter arbetet bjöds deltagande medlemsfamiljer på mat och dryck.
- Gruppen arrangerade även det praktiska kring föreningens stämma som hölls under ett tälttak i Fontänparken. Efter stämman serverades smörgåsar, öl och kaffe. 36 medlemmar deltog i stämman.
- Pandemirestriktionerna för dessa två arrangemang har lättats betydligt, men åtgärder gällande avstånd, servering och tillgång till handsprit anpassades för att minimera smittspridningen.
- Vi organiserade en "fika-träff" augusti, där cirka 15 personer deltog. Kaffe och bakverk bjöds i Fontänparken, och det var även lite försäljning av andrahandskläder.
- Styrelsen ägnade en heldagskonferens, kallad visionsdagen, åt föreningens framtida utveckling. Flera intressanta förslag lades fram och nya arbetsgrupper har bildats som resultat.
- Den första advent firades med varm glögg och pepparkakor när ljusslingan tändes i Fontänparken. Vi flyttade tiden för evenemanget från kl. 11 på förmiddagen till kl. 17 vilket visade sig vara populärt. Cirka 40 personer deltog.

Solcellsanläggning

- Föreningen började 2017 att installera solpaneler och har nu 203 paneler vilket motsvarar en effekt på 58 kW.
- Under de tre senaste åren har elproduktionen i genomsnitt varit 51 000 kWh och under sommarmånaderna var föreningen nettoproducent av el. Av den totala årsproduktionen använde vi 30 000 kWh el till föreningens fläktar, pumpar, hissar, belysning och tvättstugor. De resterande 21 000 kWh el sålde föreningen till Vattenfall.
- Den ekonomiska förtjänsten under året blev 124 tkr genom att föreningen minskade sitt behov av inköpt el, sålde el och fick skattereduktion för såld el.
- Efter beslut av styrelsen förbereder en projektgrupp en utökning av solanläggningen med ytterligare 99 solpaneler (40 kW) och att eventuellt införa en möjlighet att låta medlemmarna använda föreningens solel.

1.3 Medlemsinformation

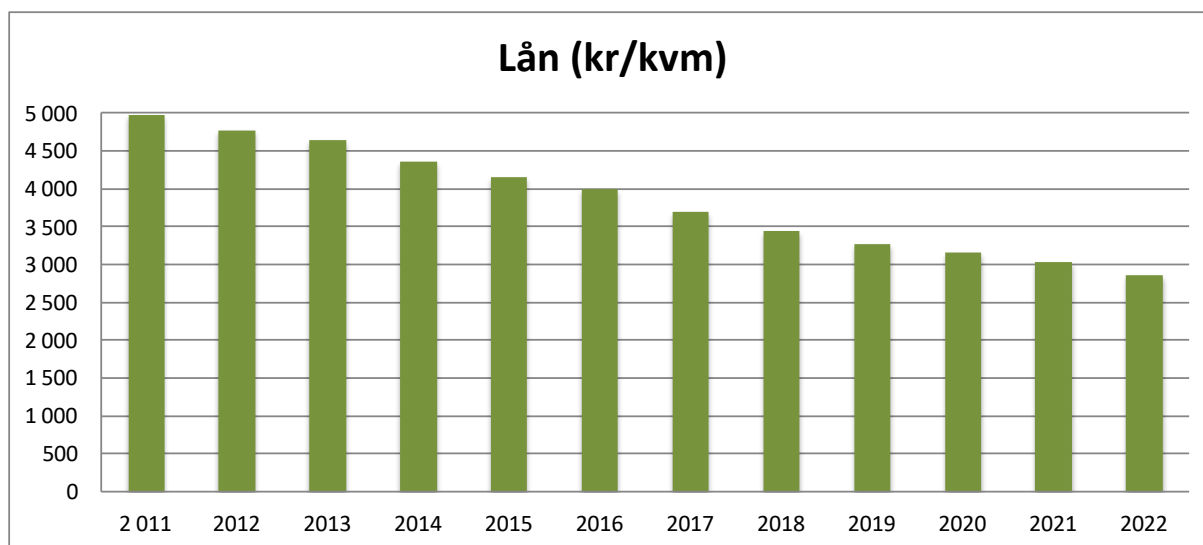
Under året har sju av 97 lägenheter överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut uppgick antalet medlemmar till 147.

1.4 Flerårsöversikt

Nyckeltal

Nyckeltal	2018	2019	2020	2021	2022
Årsavgift (kr per kvm)	618	618	618	618	618
Skuldsättning (kr per kvm)	3 435	3 273	3 154	3 038	2 856
Sparande (kr per kvm)	312	319	315	276	252
Räntekänslighet (%)	5,6	5,3	5,1	5,0	4,7
Energikostnad (kr per kvm)	114	110	101	129	137
Kapitalkostnad (kr per kvm)	30	34	30	22	30
Avskrivning och avsättning (kr per kvm)	187	193	199	260	256
Lånens andel av taxeringsvärdet (%)	19	15	14	14	11
Soliditet (%)	69	71	72	73	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 081	1 512	1 614	723	702
Nettoomsättning (tkr)	6 253	6 236	6 205	6 235	6 276



Figur 3: Föreningens fastighetslån med ca 5 000 kr/kvm år 2011, ca 4 000 kr/kvm år 2016 och ca 3 000 kr/kvm år 2021.

En lägenhet med ett andelstal på 1 procent har en andel av föreningens skuld på 268 tkr.

Räntekostnaden utgör 4 procent av nettoomsättningen.

Räntekänsligheten är 5 procent vilket innebär att en förändring av räntan med 1 procentenhet på föreningens lån motsvarar 5 procent av årsavgiften.

Nyckeltal för energiförbrukning:

Nyckeltal (kWh per kvm)	2018	2019	2020	2021	2022
Inköpt el	15	16	15	15	14
Inköpt fjärrvärme	84	78	69	96	92

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2022-01-01	Utg. skuld 2022-12-31	Ränte- ändringsdag
A) SBAB	0,98%	9 000 000	0	2022-12-06
A) Swedbank	3,00%	0	8 500 000	3 mån rörlig
B) Swedbank	0,17%	5 195 100	0	3 mån rörlig
B) Swedbank	2,67%	0	4 995 100	3 mån rörlig
C) Swedbank	0,19%	9 346 000	0	3 mån rörlig
C) Swedbank	2,93%	0	8 438 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	0,21%	4 963 000	0	3 mån rörlig
D) Swedbank	2,12%	0	4 863 000	3 mån rörlig
	2,76%	28 504 100	26 796 100	
Varav kortfristig del av långfristig skuld			26 796 100	
Varav redovisad som långfristig skuld			0	
Årets amortering			1 708 000	

Utöver amorteringar som ska göras under året anses numera även lån som banken kan säga upp inom ett år som kortfristig skuld. Föreningens samtliga lån har rörlig ränta (3 månader). Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2053. De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr. Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 49 000 000 kr.¹

¹ Datapantbrev om sammanlagt 71 592 000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Ekonomisk strategi

Styrelsen har en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten ska vara balanserad, det vill säga över tiden ska utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörlig och minst 1/3 fast ränta med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Målet är att föreningen ska vara skuldfri.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi (punkt 2) bör summan av avskrivning och avsättning till underhållsfonden årligen uppgå till totalt 1 procent av våra byggnaders anskaffningsvärde (118 803 tkr), vilket innebär 1 188 tkr per år. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr per år. Avsättningen har varit 280 tkr per år fram till 2013 då den höjdes till 477 tkr och följer därefter underhållsplanens årsmedelvärde.

Föreningen vidmakthåller sin linjära avskrivning på 908 tkr per år, vilket motsvarar 97 kr per kvm och år. Detta motsvarar en avskrivningstakt på 131 år. Byggnaderna är helt avskrivna år 2131.

För 2022 uppgår taxeringsvärdet till 241 mnkr och enligt stadgarna ska avsättningen vara lägst 0,30 procent av detta värde vilket innebär 723 tkr. För att bättre överensstämma med fastställd underhållsplan 2023 bör avsättningen vara 1 254 tkr/år eller 134 kr/kvm och år vilket motsvarar 0,52 procent av taxeringsvärdet.

	Tkr	Kr/kvm och år	Andel av byggnadernas anskaffningsvärde
Avskrivning	908	97	0,76%
Avsättning	1 254	134	1,06%
Summa	2 162	231	1,82%

1.5 Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll	5 858 409	740 237		5 118 172
Summa bundet eget kapital	56 360 350	740 237		55 620 113
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	22 532 359	-740 237	722 733	22 549 863
Årets resultat	701 591	701 591	-722 733	722 733
Summa fritt eget kapital	23 233 950	-38 646	0	23 272 596
Summa eget kapital	79 594 300	701 591	0	78 892 709

1.6 Resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2022	2021
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2021-12-31	23 272 596	23 119 238
Reservering till underhållsfond enligt stadgarna	-1 254 000	-1 254 000
Av underhållsfond ianspråk tas enligt stadgarna	513 763	684 625
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2022-12-31	22 532 359	22 549 863
Årets över/underskott	701 591	722 733
Summa överskott	23 233 950	23 272 596

Styrelsen föreslår att överskottet, 23 233 950 kronor, balanseras i ny räkning.

2 Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 275 625	6 235 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>16 585</u>	<u>8 826</u>
		6 292 210	6 243 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 605 340	-3 602 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 792	-331 771
Personalkostnader	Not 6	-222 795	-207 355
Avskrivningar	Not 7	<u>-1 150 205</u>	<u>-1 182 549</u>
		-5 340 132	-5 324 600
RÖRELSERESULTAT		952 078	919 320
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 177	10 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-278 663</u>	<u>-207 240</u>
		-250 486	-196 587
ÅRETS RESULTAT		701 592	722 733

3 Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	101 393 143	102 543 348
		101 393 143	102 543 348
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		138 385	138 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 531 528	102 681 733
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		36 821	4 610
Övriga fordringar inkl SBC klientmedel i SHB	Not 9	2 452 103	2 215 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 180	35 318
		2 534 104	2 255 406
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 557 609	3 573 815
		3 557 609	3 573 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 091 713	5 829 221
SUMMA TILLGÅNGAR		107 623 241	108 510 954

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 858 409	5 118 172
		56 360 350	55 620 113
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		22 532 359	22 549 863
Årets resultat		701 591	722 733
		23 233 950	23 272 596
SUMMA EGET KAPITAL		79 594 300	78 892 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	0	0
		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 1,12,13	26 796 100	28 504 100
Leverantörsskulder		165 073	183 870
Övriga kortfristiga skulder (inkl moms)		39 119	19 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 028 649	911 084
		28 028 941	29 618 244
SUMMA SKULDER		28 028 941	29 618 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 623 241	108 510 954

4 Tilläggsupplysningar

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	131 år	131 år
Anläggning för produktion av solel	5 år	5 år
Laddstolpar för laddning av elbilar	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån med förfallodag under 2022 redovisas i sin helhet som kortfristiga lån. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats som långfristiga lån utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid förfallodagen.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 2

NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter inkl värme	5 750 208	5 750 208
Hyror p-platser inkl elavgifter	394 719	364 300
Hyror p-platser moms	34 200	35 000
Skattereduktion för solel	0	13 470
Elintäkter moms	12 066	12 394
Föreningslägenhet uthyrning	73 250	59 725
Överlåtelse och pantsättning	10 385	0
Öresutjämning	-3	-3
	6 274 825	6 235 094

Not 3	2022	2021
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elintäkt laddstolpar	4 785	8 826
Skattereduktion för solel	12 600	0
	17 385	8 826

Not 4	2022	2021
DRIFTSKOSTNADER		

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	82 030	81 281
Fastighetsskötsel enligt beställning	1 600	4 604
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	286 860	284 583
Fastighetsskötsel trädgård beställning	159 576	18 383
Snöröjning och sandning	166 396	152 884
Städning	64 728	76 875
Hissbesiktning	8 870	3 856
Radonmätning	11 348	29 770
Gemensamma utrymmen (lekutrustning)	6 168	0
Trädgård (vattenuttag, pump, belysning, växter, jord)	2 673	5 131
Serviceavtal (hissar, tvättstugor, värmeanläggning, lås, laddstolpar)	64 895	86 283
Förbrukningsmateriel (lampor, handsprit, batterier, sopkvastar)	8 724	25 952
Portlås	4 358	5 714
Systematiskt brandskyddsarbete	14 438	17 952
	882 664	793 268

Reparationer

Byggnadsarbete (hängränna, entré rötskada)	0	16 031
Tvättstugor	35 529	50 901
Källare	0	3 938
Dörrstopp, entré och cykelgarage inkl material	0	41 551
Lås	6 517	334
VVS, inspektion och byte av rör	86 517	85 700
Värmeanläggning/undercentral	0	9 063
Ventilation (spjällmotor)	0	1 750
Elinstallationer (belysningsstolpar)	85 932	5 651
Porttelefoni	238	1 481
Parkering (motorvärmare)	10 890	10 890
Vattenskada	15 313	29 498
	240 936	256 788

	2022	2021
Periodiskt underhåll		
Stamspolning	69 500	0
Lekplats i sydväst	394 912	0
Ny tvättmaskin i BA 49	49 351	0
Värmeanläggning	0	684 625
	513 763	684 625
Taxebundna kostnader		
El	388 159	283 384
Värme	755 841	766 328
Vatten	141 260	158 439
Sophämtning	201 420	205 350
	1 486 680	1 413 501
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	170 858	139 710
Kabel-TV	70 144	87 632
Bredband	92 952	99 619
	333 954	326 961
Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	147 343	127 782
Summa slutlig skatt	147 343	127 782
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	3 605 340	3 602 925

Not 5	2022	2021
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	1 563	626
Webbhotell, tele- och datakommunikation för porttelefoni	21 454	11 785
Juridiska åtgärder	0	20 625
Revisionsarvode extern revisor	25 125	23 875
Föreningskostnader (föreningsdagar, hyra tält)	42 981	31 620
Styrelseomkostnader	16 266	17 929
Studieverksamhet	1 771	3 821
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning + övrigt)	168 846	164 256
Administration (pantsättning, bankavgift, tryckning)	23 018	8 720
Korttidsinventarier (projektor, högtalarsystem, bord)	36 328	9 126
Konsultarvode för ekonomi- och teknisktöd	16 290	22 310
Avgift till organisationer (Bostadsrätterna)	8 150	15 980
Övriga externa kostnader	0	1 098
	361 792	331 771

Not 6	2022	2021
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en behovsanställd (lägenhetsvård)		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	169 023	162 186
Löner och arvoden	16 000	10 200
Kostnadsersättningar	0	148
Arbetsgivaravgifter	37 772	34 821
	222 795	207 355

Not 7	2022	2021
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	908 000	908 000
Laddstolpar för laddning av elbilar	128 686	128 686
Anläggning för produktion av solel	113 519	145 863
	1 150 205	1 182 549

Not 8	2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 999 538	122 999 538
Årets anskaffning (laddstolpar)	0	0
Årets anskaffningar (anläggning för solel)	0	0
Utgående anskaffningsvärde	122 999 538	122 999 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20 456 190	-19 273 641
Årets avskrivningar enligt plan	-1 150 205	-1 182 549
Utgående avskrivning enligt plan	-21 606 395	-20 456 190
Planenligt restvärde vid årets slut	101 393 143	102 543 348
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark	105 000 000	98 000 000
	241 000 000	209 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	241 000 000	209 000 000
	241 000 000	209 000 000
Not 9	2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	39 119	36 566
Klientmedel hos SBC (Handelsbanken)	1 359 301	1 568 789
Räntekonto hos SBC (Hypoteksbanken Borgo)	1 053 683	610 123
	2 452 103	2 215 478

Not 10	2022-12-31	2021-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Fastighetsförsäkring	45 108	35 318
	45 108	35 318

Not 11	2022-12-31	2021-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 118 172	4 548 797
Reservering enligt stadgar	1 254 000	1 254 000
lanspråktagande enligt stadgar	-513 763	-684 625
Vid årets slut	5 858 409	5 118 172

Not 12

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
A) SBAB		0	9 000 000	
A) Swedbank	3,00%	8 500 000	0	2023-11-28
B) Swedbank	2,67%	4 995 100	5 195 100	2023-11-28
C) Swedbank	2,93%	8 438 000	9 346 000	2023-06-28
D) Swedbank	2,12%	4 863 000	4 963 000	2023-07-28
Summa skulder till kreditinstitut	2,76%	26 796 100	28 504 100	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

26 796 100

28 504 100

Långfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

Om fem år beräknas
skulden till kreditinstitut
uppgå till högst

22 256 100

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000

Not 14

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	151 403	156 888
Löner	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	50 712	49 294
Revisionsarvode	25 000	24 000
Låneräntor	50 276	2 842
Elkostnader	78 056	57 958
Fjärrvärme	122 727	127 177
Förutbetalda avgifter och hyror	540 475	492 925
Elinstallation	0	0
	1 028 649	911 084

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större arbeten är planerade utöver innehållet i förvaltningsberättelsen.

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna året.

Solna den 21 mars 2023

Lars-Åke Hansson

Björn Gardarsson

Per Askling

Karin Lundberg

Katarina Lindén

Cecilia Mora

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Krister Rentrop
Förtroendevald revisor

5 Revisionsberättelse

6 Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upp-tas till högst den ursprungliga anskaffningskost-naden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Under-hålls- och reparationskostnader ska belasta resultat-räkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffnings-kostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastig-heter med mera).

Den andra sidan av balansräkningen visar finan-sieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anlägg-ningstillgångar. Övriga redovisas som omsättnings-tillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vid-makthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens års-redovisning och då väljs också styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boende-kostnad och andra frågor som rör föreningen. Ut-nyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verk-samhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balans-räkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft upp-drag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal an-ställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Elcertifikat

Elcertifikat är ett ekonomiskt stöd för producenter av förnybar el och har funnits sedan år 2003. Det främsta syftet med certifikaten är att uppmuntra till och stötta produktion av förnybar energi. Certi-fikaten ges ut av staten och kan ses som en extra inkomst för varje megawattimme (MWh) som an-läggningen producerar förnybar el. Elcertifikaten kan producenten sälja på en öppen marknad där priset bestäms av tillgång och efterfrågan.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Alla lån som banken kan säga upp inom ett år ska från och med 2020 räknas som kortfristig skuld.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapital-kostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt av-skrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt av-skrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsbered-skap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder (avses här amortering inom ett år). Om likvida medel

motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättning till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämman beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Sparande

Nyckeltalet för sparande per kvadratmeter räknas ut som (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Medlemmarna väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga. Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och ska tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyrer för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

