

# Årsredovisning 2022

BRF DUVBOET

769627-3346



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DUVBOET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2017-07-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen består av 104 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2014-09-20.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Sundbyberg Kranen 19 byggdes 1989 men har genomgått stor ombyggnation varför den ses som nybyggnation. Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 564 kvm varav 7345 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm utgör lokalyta. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Jannis Norén Karras	Ordförande
Oskar Blad	Vice Ordförande
Magnus Petterson	Sekreterare
Anne-Marie Homonnai Boussard	Ledamot
René Fichter	Ledamot
Per-Olof Gustafsson Nylund	Ledamot
David Lindell	Ledamot
Josefin Eriksson	Suppleant

## **VALBEREDNING**

Robin Eriksson, Mikaeili Soleiman, Mattias Ekstig.

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

## **REVISORER**

EY Sverige AB                      Registrerat revisionsbolag med huvudansvarig revisor Jonas Svensson

## **FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning    Nabo

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **EKONOMI**

- Kontinuerligt arbete med förbättring av leverantörsavtal
- 33 st laddstolpar har installerats i garaget, samtliga garageplatser är nu utrustade med laddstolpe
- Gemensamt bredbandsavtal via Bahnhof har tecknats
- Under året har föreningen gjort extra amorteringar om totalt 4 miljoner kr på lån med rörlig ränta.

## ALLMÄNT

Under året har 5-årsbesiktning genomförts och entreprenören Andersson har ansvarat för att åtgärda de anmärkningar som identifierats vid besiktning.

Ventilationsrengöring och OVK-besiktning i radhusen har genomförts med godkänt resultat. Under december genomfördes stamspolning.

Under året genomfördes en rensning av cykelställ och -förråd där dessa har rensats på cyklar som ingen känts vid.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten. Där utöver har styrelsen deltagit i budgetmöten, bilpoolsmöten och hanterat löpande frågor och ärenden med boende i föreningen samt leverantörer.

- Styrelsen har åtgärdat sådant som skulle krävt jourutryckning bl.a.
  - Dörröppnare
  - Hissar
  - Garageport
  
- Övrigt löpande arbete
  - Kontakt och beställning av förvaltningsärenden
  - Godkännande av överlåtelse
  - Information till medlemmar via Your Block, nyhetsbrev och hemsida
  - Kontakt med medlemmar i små och stora ärenden
  - Hantering av medlemmars garantiärenden gentemot totalentreprenör
  - Beställning av stamspolning vid akuta stopp
  - Tillsyn av gemensamma ytor, såsom trapphus, innergård, garage, miljörum
  - Hantering av nycklar och passerbrickor
  - Fakturahantering och administration kring påminnelser och obetalda avgifter
  - Hantering av andrahandsuthyrningar
  - Uthyrning av garageplatser och upprättande av nya avtal
  - Löpande kontakt med grannförening
  - Förberedelse inför stämma
  - Filterbyten i radhus
  - Klottersanering
  - Städavtal och skötsel, inklusive entrémattor
  - Felanmälning av hissar och portar

- Övriga felanmälningsärenden

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 167 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 078 189	6 041 465	6 060 593	6 050 523
Resultat efter fin. poster	-1 552 219	-609 307	-459 512	-727 612
Soliditet, %	82	81	81	81
Yttre fond	1 486 371	1 223 982	919 482	614 982
Taxeringsvärde	316 494 000	262 389 000	262 389 000	262 389 000
Bostadsyta, kvm	7 795	7 795	7 795	7 795
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	677	677	657	657
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 043	12 686	12 816	12 946
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,17	1,23	1,16
Belåningsgrad, %	18,17	19,04	19,12	19,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	340 280 000	-	-	340 280 000
Upplåtelseavgifter	92 665 000	-	-	92 665 000
Fond, yttre underhåll	1 223 982	-	262 389	1 486 371
Balanserat resultat	-5 103 541	-609 307	-262 389	-5 975 237
Årets resultat	-609 307	609 307	-1 552 219	-1 552 219
<b>Eget kapital</b>	<b>428 456 134</b>	<b>0</b>	<b>-1 552 219</b>	<b>426 903 915</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 975 237
Årets resultat	-1 552 219
Totalt	<u><b>-7 527 456</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	316 494
Balanseras i ny räkning	-7 843 950
	<u><u><b>-7 527 456</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		6 078 189	6 041 465
Övriga rörelseintäkter		86 164	69 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 164 353</b>	<b>6 111 337</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 918 126	-2 074 495
Övriga externa kostnader	7	-367 961	-351 877
Personalkostnader	8	-134 113	-123 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 054 746	-3 009 756
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 474 947</b>	<b>-5 559 566</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-310 594</b>	<b>551 771</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 171	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 243 796	-1 161 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 241 625</b>	<b>-1 161 078</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 552 219</b>	<b>-609 307</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 552 219</b>	<b>-609 307</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	516 602 812	519 418 414
Maskiner och inventarier	11	677 553	128 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>517 280 365</b>	<b>519 547 195</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>517 280 365</b>	<b>519 547 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 770	-3 643
Övriga fordringar	12	84 257	84 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 391	250 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 418</b>	<b>331 508</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 727 019	8 713 567
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 727 019</b>	<b>8 713 567</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 959 437</b>	<b>9 045 075</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>522 239 802</b>	<b>528 592 270</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		432 945 000	432 945 000
Fond för yttre underhåll		1 486 371	1 223 982
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>434 431 371</b>	<b>434 168 982</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 975 237	-5 103 541
Årets resultat		-1 552 219	-609 307
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 527 456</b>	<b>-5 712 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>426 903 915</b>	<b>428 456 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	78 302 768	79 013 264
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 302 768</b>	<b>79 013 264</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 568 621	19 873 121
Leverantörsskulder		365 208	166 804
Skatteskulder		189 268	167 780
Övriga kortfristiga skulder		-152 943	-12 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 062 965	927 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 033 119</b>	<b>21 122 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>522 239 802</b>	<b>528 592 270</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Duvboet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Byggnadsinventarier	6,66 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	30 324	30 324
Hysesintäkter, p-platser	680 678	667 291
Årsavgifter, bostäder	5 126 424	5 128 577
Årsavgifter, lokaler	147 564	147 564
Övriga intäkter	179 363	137 581
<b>Summa</b>	<b>6 164 353</b>	<b>6 111 337</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	261 750	70 327
Fastighetsskötsel	165 089	133 206
Snöskottning	95 386	36 265
Städning	156 891	165 685
Trädgårdsarbete	699	955
Övrigt	22 382	19 208
<b>Summa</b>	<b>702 197</b>	<b>425 646</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	61 910	22 581
El	16 781	6 350
Försäkringsskador	6 188	0
Garage och p-platser	0	23 987
Hissar	49 384	22 991
Reparationer	12 473	51 830
Soprum/miljöanläggning	13 970	35 735
Trapphus/port/entr	69 124	13 279
VA	118 384	4 488
Ventilation	22 880	28 075
<b>Summa</b>	<b>371 094</b>	<b>209 316</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	744 920	412 517
Sophämtning	266 895	250 251
Uppvärmning	219 945	229 627
Vatten	317 188	277 197
<b>Summa</b>	<b>1 548 948</b>	<b>1 169 592</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	104 325	104 794
Fastighetsförsäkringar	85 327	81 257
Fastighetsskatt	105 378	83 890
Fordonsförsäkring	857	0
<b>Summa</b>	<b>295 887</b>	<b>269 941</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 469	0
Juridiska kostnader	16 156	17 278
Kameral förvaltning	152 540	144 700
Konsultkostnader	70 327	0
Revisionsarvoden	2 500	24 250
Övriga förvaltningskostnader	124 970	165 649
<b>Summa</b>	<b>367 961</b>	<b>351 877</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	7 500	1 000
Sociala avgifter	30 013	27 240
Styrelsearvoden	96 600	95 199
<b>Summa</b>	<b>134 113</b>	<b>123 439</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 242 994	1 160 304
Övriga räntekostnader	802	774
<b>Summa</b>	<b>1 243 796</b>	<b>1 161 078</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	534 445 000	534 445 000
Årets inköp	203 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>534 648 250</b>	<b>534 445 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-15 026 586	-12 021 270
Årets avskrivning	-3 018 852	-3 005 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 045 438</b>	<b>-15 026 586</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>516 602 812</b>	<b>519 418 414</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>233 913 219</i>	<i>233 913 219</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	228 600 000	178 600 000
Taxeringsvärde mark	87 894 000	83 789 000
<b>Summa</b>	<b>316 494 000</b>	<b>262 389 000</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	133 221	0
Inköp	584 666	133 221
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>717 887</b>	<b>133 221</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 440	0
Avskrivningar	-35 894	-4 440
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-40 334</b>	<b>-4 440</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>677 553</b>	<b>128 781</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	84 257	84 917
<b>Summa</b>	<b>84 257</b>	<b>84 917</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	104 325
Fastighetsskötsel	27 302	27 302
Försäkringspremier	28 904	27 527
Förvaltning	41 663	38 858
Städning	13 163	13 163
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 359	39 059
<b>Summa</b>	<b>142 391</b>	<b>250 234</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,24 %	14 858 125	19 162 625
Swedbank	2024-03-25	1,19 %	31 500 000	31 500 000
Swedbank	2026-03-25	1,38 %	47 513 264	48 223 760
<b>Summa</b>			<b>93 871 389</b>	<b>98 886 385</b>
Varav kortfristig del			15 568 621	19 873 121

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 88 796 409 kr.



NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	28 125
El	187 461	58 081
Förutbetalda avgifter/hyror	505 523	504 835
Löner	96 600	95 200
Sociala avgifter	30 352	29 912
Uppvärmning	29 567	26 307
Utgiftsräntor	186 788	185 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 674	0
<b>Summa</b>	<b>1 062 965</b>	<b>927 814</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	119 259 000	119 259 000
<b>Summa</b>	<b>119 259 000</b>	<b>119 259 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Homonnai Bousard  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
David Lindell  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jannis Norén Karras  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Magnus Petterson  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Oskar Blad  
Vice Ordförande

\_\_\_\_\_  
Per-Olof Gustafsson Nylund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
René Fichter  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor