

Årsredovisning 2022

BRF SOLÄNGEN

769612-2097



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SOLÄNGEN

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 kommer 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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-03-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hedvig 16 på adressen Bennebolsgatan 8-18 i Spånga. Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 6 303 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i samma bolag.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Olof Petersson	Ordförande
Maria Larsson-Wååg	Sekreterare
Lisbeth Simmefalk	Ekonomi
Per Dahlbom	Byggansvarig
Thomas Sessler	Ledamot
Viktor Ulug	Suppleant
Soheila Heidari	Suppleant
Staffan Fjellström	Suppleant
Per Forsberg	Suppleant

VALBEREDNING

Camilla Storbjörk och Nina Halme.

REVISOR

Eva Hansen Revisor FAMREV

FIRMATECKNING

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

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022 i Kunskapsskolans lokaler.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Våren	Installation av LED belysning i samtliga hissar Inköp och montering av hjärtstartare
Hösten	Nedtagning av en kritiskt lutande björk Soprummens golv och väggar, samt samtliga 40 sopkärl högtryckstvättades Avloppsrören under gården högtrycksspolades Nödtelefoner i samtliga hissar uppdaterades till 4 G Klottersanering av carporten Sopkärlen rengjordes även under senhösten.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband/IP-telefoni	Ownit AB
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal	Fortum Ellevio och Skellefteå Kraft
Parkeringsplatser	Apcoa/Europark, fr o m 220901 Sverige Parkering AB
Sophämtning	Prezero samt Stockholm Vatten och Avfall
Teknisk förvaltning inklusive trädgård och vinterunderhåll	City Förvaltning AB (CFAB)
Drift- och funktionskontroll, värme	Energisparkonsult AB
Hisskötsel	Kone AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värmereglering	Kiona
Entrémattor	Stockholms Entrémattor
Låssystem ASSA	Låspunkten AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

EXEMPEL PÅ PLANERAT UNDERHÅLL 2023

OVK-besiktning
Visst målningsarbete utomhus
Rensning av avloppsledning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under verksamhetsåret har föreningens fastighetslån amorterats med 1.372 tkr och uppgår vid bokslutstillfället till 65.099 tkr eller 10.328kr per kvm lägenhetsyta. I slutet av december månad omförhandlades ett av föreningens lån. Lånet som är på 7.102 tkr förlängdes ett år med räntejustering var tredje månad. Ränta för den första tre månadsperioden bestämdes till 3,10 %.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Medlemmarna informerades under året via hemsidan och genom 7 direktriktade nyhetsbrev. Nyhetsbrevens distribueras via mail eller läggs i brevlådan för de som saknar mailadress.

Uthyrningen av övernattningsrum och samlingslokal har skötts av en uthyrningsgrupp. Övernattningsrummet har varit uthyrt 83 nätter och samlingslokalen vid 31 olika tillfällen, förutom styrelsens utnyttjande av lokalen.

Vid årsskiftet fanns 1 andrahandsuthyrning.

Samtliga nyinflyttade kontaktas av styrelsen för information om föreningen och boendet.

För viss skötsel av vår utemiljö finns en trädgårdsgrupp.

Föreningens hemsida www.solangen.bostadsratterna.se har uppdaterats kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 346 795	5 362 631	5 330 064	5 177 660
Resultat efter fin. poster	706 358	505 892	770 314	622 398
Soliditet, %	64	64	63	62
Yttre fond	3 761 094	3 033 219	2 087 219	1 772 069
Taxeringsvärde	152 000 000	119 000 000	119 000 000	119 000 000
Bostadsyta, kvm	6 303	6 303	6 303	6 303
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	803	803	799	775
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 328	10 546	10 840	11 194
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	1,04	1,22	1,22
Belåningsgrad, %	35,96	36,46	37,22	38,18

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	47 257 000	-	-	47 257 000
Upplåtelseavgifter	70 003 000	-	-	70 003 000
Fond, yttre underhåll	3 033 219	-	727 875	3 761 094
Balanserat resultat	-2 357 088	505 892	-727 875	-2 579 071
Årets resultat	505 892	-505 892	706 358	706 358
Eget kapital	118 442 023	0	706 358	119 148 382

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 579 071
Årets resultat	706 358
Totalt	-1 872 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	947 000
Balanseras i ny räkning	-2 819 712
Totalt	-1 872 712

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		5 346 795	5 362 631
Rörelseintäkter		29 048	26 049
Summa rörelseintäkter		5 375 843	5 388 680
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 446 295	-2 522 274
Övriga externa kostnader	8	-206 012	-211 451
Personalkostnader	9	-152 332	-145 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 297 921	-1 301 052
Summa rörelsekostnader		-4 102 560	-4 180 459
RÖRELSERESULTAT		1 273 283	1 208 221
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-569 092	-702 329
Summa finansiella poster		-566 925	-702 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		706 358	505 892
ÅRETS RESULTAT		706 358	505 892

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	181 049 647	182 295 968
Markanläggningar	12	14 468	26 060
Maskiner och inventarier	13	242 682	282 690
Summa materiella anläggningstillgångar		181 306 796	182 604 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 306 796	182 604 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 912	13 746
Övriga fordringar	14	3 815 898	3 044 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 299	142 735
Summa kortfristiga fordringar		3 967 109	3 200 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 967 109	3 200 701
SUMMA TILLGÅNGAR		185 273 906	185 805 419

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 260 000	117 260 000
Fond för yttre underhåll		3 761 094	3 033 219
Summa bundet eget kapital		121 021 094	120 293 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 579 071	-2 357 088
Årets resultat		706 358	505 892
Summa fritt eget kapital		-1 872 712	-1 851 196
SUMMA EGET KAPITAL		119 148 382	118 442 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	44 346 636	57 996 015
Summa långfristiga skulder		44 346 636	57 996 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 752 571	8 475 263
Leverantörsskulder		184 161	107 671
Skatteskulder		12 495	10 662
Övriga kortfristiga skulder		-949	-3 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	830 610	776 806
Summa kortfristiga skulder		21 778 888	9 367 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 273 906	185 805 419

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Solängen 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	110 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	5 061 348	5 061 348
Övriga intäkter	314 495	327 332
Summa	5 375 843	5 388 680

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	224 768	179 790
Fastighetsskötsel	132 231	223 454
Snöskottning	58 037	40 993
Städning	119 881	113 063
Trädgårdsarbete	147 028	131 780
Övrigt	50 068	79 516
Summa	732 013	768 596

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	62 500	0
Reparationer	147 408	145 175
Trapphus/port/entr	499	499
Summa	210 407	145 674

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Tak 2021	0	219 125
Summa	0	219 125

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	280 960	164 189
Sophämtning	84 308	95 795
Uppvärmning	541 537	545 178
Vatten	157 522	158 223
Summa	1 064 327	963 385

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	130 500	128 064
Fastighetsförsäkringar	72 287	68 331
Fastighetsskatt	132 153	126 933
Kabel-TV	104 608	102 166
Summa	439 548	425 494

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	15 230	3 587
Juridiska kostnader	2 869	17 531
Kameral förvaltning	83 856	82 008
Revisionsarvoden	36 188	41 375
Övriga förvaltningskostnader	67 869	66 950
Summa	206 012	211 451

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	24 332	25 182
Styrelsearvoden	128 000	120 500
Summa	152 332	145 682

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	569 092	702 329
Summa	569 092	702 329

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 336 849	193 336 849
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 040 881	-9 791 429
Årets avskrivning	-1 246 321	-1 249 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 287 202	-11 040 881
Utgående restvärde enligt plan	181 049 647	182 295 968
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>58 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	37 000 000
Summa	152 000 000	119 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	57 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 938	57 938
Ingående ackumulerad avskrivning	-31 878	-20 286
Årets avskrivning	-11 592	-11 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 470	-31 878
Utgående restvärde enligt plan	14 468	26 060
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	373 992	148 992
Inköp	0	225 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	373 992	373 992
Ingående ackumulerad avskrivning	-91 302	-51 294
Avskrivningar	-40 008	-40 008
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 310	-91 302
Utgående restvärde enligt plan	242 682	282 690
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052 159	0
Nabo Klientmedelskonto	2 755 961	3 035 439
Skattefordringar	0	1 011
Skattekonto	7 778	7 770
Summa	3 815 898	3 044 220

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	32 625	32 625
Försäkringspremier	24 635	23 023
Förvaltning	30 775	29 829
Kabel-TV	26 152	26 152
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 172	31 106
Övriga kortfristiga fordringar	23 940	0
Summa	146 299	142 735

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-01-25	1,21 %	18 790 420	18 990 420
SEB	2023-12-28	0,44 %	13 199 379	13 349 379
SEB	2023-12-28	3,10 %	7 103 192	7 875 263
Swedbank	2024-09-25	0,82 %	18 050 000	18 200 000
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	7 956 216	8 056 216
Summa			65 099 207	66 471 278

Varav kortfristig del 20 752 571

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	37 000	37 000
El	38 784	10 813
Fastighetskötsel	7 925	7 650
Förutbetalda avgifter/hyror	422 182	422 169
Löner	77 354	69 854
Sociala avgifter	24 305	21 948
Städning	8 875	8 575
Uppvärmning	83 270	82 692
Utgiftsräntor	62 280	60 365
Vatten	43 421	33 847
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 214	21 893
Summa	830 610	776 806

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 600 000	75 600 000
Summa	75 600 000	75 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i december 2022 att höja avgifterna med 10 % fr o m mars 2023 p g a de ökade kostnaderna för bland annat räntor, el och värme. Eventuellt kommer avgifterna att behöva höjas med ytterligare 5 % under andra halvan av innevarande år. Trots den beslutade avgiftshöjningen budgeteras ett resultatmässigt underskott för 2023 med 328 tkr. I budgeten ingår då kostnader för periodiskt underhåll på 669 tkr i enlighet med nuvarande underhållsplan. I budgeten ingår också avskrivningar med 1.301 tkr, som inte medför någon utbetalning. Kassaflödet från resultaträkningen uppgår således till 973 tkr, vilket täcker avtalade amorteringar på vår bankskuld. I januari 2023 omsattes ett lån i Swedbank på 18,8 mkr med ny räntebindning på fem år och en räntesats på 3,56 % mot tidigare 1,21 %.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Per Dahlbom
Byggansvarig

Maria Larsson-Wååg
Sekreterare

Lisbeth Simmefalk
Ekonomi

Thomas Sessler
Ledamot

Olof Petersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

FAMREV
Eva Hansen
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2023 10:18

SENT BY OWNER:

Maj-Britt Herrmann · 19.04.2023 15:01

DOCUMENT ID:

rkl2fLDTz2

ENVELOPE ID:

By3G8PpGh-rkl2fLDTz2

DOCUMENT NAME:

Brf Solängen, 769612-2097 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.
pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Peter Sessler thomas@sessler.se	Signed Authenticated	19.04.2023 15:02 19.04.2023 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1937/04/16) IP: 37.46.168.140
2. OLOF PETERSSON peterson_olof@icloud.com	Signed Authenticated	19.04.2023 17:05 19.04.2023 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/21) IP: 37.46.168.173
3. MARIA LARSSON-WÅÅG miamarial1966@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 16:15 20.04.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/14) IP: 90.129.214.140
4. LISBETH SIMMEFALK lisbeth@simmefalks.se	Signed Authenticated	20.04.2023 16:41 20.04.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/04) IP: 185.45.120.6
5. PER DAHLBOM per.o.dahlbom@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 06:39 21.04.2023 06:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/16) IP: 37.46.168.205
6. Eva Elisabeth Hansen eva.hansen@famrev.se	Signed Authenticated	24.04.2023 10:18 23.04.2023 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/15) IP: 81.25.87.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed