

Årsredovisning för

Brf Derbyt

769632-5476

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Derbyt, 769632-5476, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-28 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2019-03-20.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade en del av fastigheten Solna Klacken 1 2016-12-07. Fastigheten består av 2 byggnader med 157 bostadslägenheter och 3 st lokaler. Total BOA 10 621 m².

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-12-07 och mellan 2018-06-20 och 2019-08-01 tecknats 4st tilläggsavtal till totalentreprenadkontraktet.

Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-11-01. Grundläggning och innergårdar för kvarteret Klacken 1 Solna där Brf Derbyt ligger förvaltas av samfällighetsföreningen SFF Klacken. Sopsugsystemet som Brf Derbyt är anslutet till förvaltas av samfällighetsföreningen SFF Gamla Råsunda.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Eva Heyman	Ordförande	2022-01-01 - 2022-06-08
Henrik S Tedeby	Ledamot	2022-01-01 - 2022-06-08
Martin Dehlin	Ledamot	2022-01-01 - 2022-06-08
Azita Safakhoo	Suppleant	2022-01-01 - 2022-06-08
Kim Jonäll	Suppleant	2022-01-01 - 2022-06-08
Nermin Pandzic	Ordförande	2022-06-08 - 2022-12-31
Henrik S Tedeby	Ledamot	2022-06-08 - 2022-12-31
Martin Dehlin	Ledamot	2022-06-08 - 2022-12-31
Anisa Odzak	Ledamot	2022-06-08 - 2022-12-31
Kim Jonäll	Ledamot	2022-06-08 - 2022-12-31
Evelyn Jemal	Suppleant	2022-06-08 - 2022-12-31
Sanaz Namayantavana	Suppleant	2022-06-08 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna alternativt en av ledamöterna i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2022-06-08.

Under räkenskapsåret 2022 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 157
Antal lokaler: 3
Överlåtelse under året: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 221
Tillkommande medlemmar: 69
Avgående medlemmar: 39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 251

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	9 139 399	8 949 158	5 825 424	-
Resultat efter finansiella poster	-2 614 986	-1 289 961	-186 473	-
Soliditet, %	85	85	39	6
Lån per kvm bostadsyta *	14 374	14 440	14 513	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750	750	-
Sparande per kvm bostadsyta	183	315	273	-
Räntekänslighet, %	19	19	301	-
Energikostnad per kvm bostadsyta	217	129	61	-

Peab Bostad AB har erhållit samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur mycket av totala intäkterna som blir över per kvm bostadsyta

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	796 800 000	109 320 000	212 420	-398 893	-1 289 961
Omföring av fg års resultat				-1 289 961	1 289 961
Yttre underhållsfond			318 630	-318 630	
Årets resultat					-2 614 986
Vid årets slut	796 800 000	109 320 000	531 050	-2 007 484	-2 614 986

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-2 007 484
Årets resultat	-2 614 986
Totalt	-4 622 470

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	318 630
Balanseras i ny räkning	-4 941 100
Totalt	-4 622 470

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB har stått för alla kostnader samt erhållit alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2020-04-30. Varefter Brf Derbyt erhåller samtliga intäkter och står för föreningens kostnader.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 139 399	8 949 158
Övriga rörelseintäkter	3	10 954	102 796
Summa rörelseintäkter		9 150 353	9 051 954
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 233 235	-3 965 882
Externa rörelsekostnader		-201 515	-185 793
Arvode inklusive sociala avgifter		-146 431	-29 663
Avskrivningar		-4 635 500	-4 635 500
Summa rörelsekostnader		-10 216 681	-8 816 838
Rörelseresultat		-1 066 328	235 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	2 383
Räntekostnader		-1 549 184	-1 527 460
Summa finansiella poster		-1 548 658	-1 525 077
Resultat efter finansiella poster		-2 614 986	-1 289 961
Årets resultat		-2 614 986	-1 289 961

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 048 798 665	1 053 434 165
Summa materiella anläggningstillgångar		1 048 798 665	1 053 434 165
Summa anläggningstillgångar		1 048 798 665	1 053 434 165
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 183	40 017
Övriga fordringar	5	127 404	912 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	529 801	631 616
Summa kortfristiga fordringar		655 022	1 584 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 634 909	6 533 810
Summa kassa och bank		7 634 909	6 533 810
Summa omsättningstillgångar		8 289 931	8 118 032
SUMMA TILLGÅNGAR		1 057 088 596	1 061 552 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		796 800 000	796 800 000
Upplåtelseavgifter		109 320 000	109 320 000
Yttre underhållsfond		531 050	212 420
Summa bundet eget kapital		906 651 050	906 332 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 007 484	-398 893
Årets resultat		-2 614 986	-1 289 961
Summa fritt eget kapital		-4 622 470	-1 688 854
Summa eget kapital		902 028 580	904 643 566
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	101 218 000	101 732 000
Depositioner		163 350	163 350
Summa långfristiga skulder		101 381 350	101 895 350
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	51 444 250	51 637 000
Leverantörsskulder		772 771	788 988
Skatteskulder		118 980	1 499 780
Övriga skulder	8	40 840	48 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 301 825	1 038 964
Summa kortfristiga skulder		53 678 666	55 013 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 057 088 596	1 061 552 197

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 693 403	-1 289 961
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 635 500	4 635 500
	<u>1 942 097</u>	<u>3 345 539</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 942 097	3 345 539
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 007 618	93 179 126
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab		3 938 192
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 141 865	-1 230 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 807 850	99 232 088
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		153 369 000
Amortering av låneskulder	-706 751	-616 447 015
Inbetalda insatser		289 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-706 751	-174 003 015
Årets kassaflöde	1 101 099	-74 770 927
Likvida medel vid årets början	6 533 810	81 304 737
Likvida medel vid årets slut	7 634 909	6 533 810

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	8 004 788	7 955 233
Garantiersättning årsavgifter	8 174	116 850
Debiterad el	315 211	184 711
Lokalhyror	617 731	493 650
Fastighetsskatt lokaler	55 980	62 528
Renhållning lokal	6 732	6 358
Överlåtelseavgifter	49 456	53 438
Pantsättningsavgifter	25 039	35 182
Andrahandsuthyrningsavgifter	53 226	40 943
Debiterade förseningsavgifter	3 062	240
Debiterade inkassokostnader		25
Summa	9 139 399	8 949 158

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	716 761	1 223 203
Städning	220 489	
Extern tillsyn och besiktning	93 501	
Hiss	96 592	88 663
Ventilation	147 921	65 850
Brandlarm	35 999	
Nycklar, lås, postfack m.m	158 675	20 330
Övriga reparationer	43 274	5 817
Förbrukningsinventarier	15 510	
El	1 311 670	439 633
Värme	817 733	762 589
Vatten och avlopp	180 538	157 911
Kostnader Miljörum med källsortering	119 490	285 383
SFF Klacken (grundläggning och innergård)	222 686	54 700
SFF Gamla Råsunda (sopsugsystem med avfallshantering)	344 116	155 860
Försäkring	111 777	99 627
Hemsida	4 192	4 192
Triple-Play	423 129	405 500
Fastighetsskatt	55 980	63 000
Vinterunderhåll		43 863
Kostnader vidarefakturering	77 558	88 860
Försäkringsskador	23 147	
Jour	12 497	
Övriga driftskostnader		901
Summa	5 233 235	3 965 882

Brf Derbyt debiteras av varje samfällighet enligt en fastställd fördelning mellan Brf Derbyt, Brf Landskampen och ägarlägenheter Pokalen. För SFF Klacken gäller 37% grundläggning och 44% innergård och för SFF Gamla Råsunda 21%.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Påminnelseavgifter		1 150
Övriga vidarefaktureringar Peab	10 954	12 628
Övriga vidarefaktureringar medlemmar		6 100
Fastighetsskötsel faktureras SFF Klacken		78 417
Övriga intäkter utflyttade medlemmar		4 501
Summa	10 954	102 796

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 061 160 000	504 900 000
-Omklassificeringar		556 260 000
Summa	1 061 160 000	1 061 160 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-7 725 835	-3 090 335
-Årets avskrivning enligt plan	-4 635 500	-4 635 500
Summa	-12 361 335	-7 725 835

Redovisat värde vid årets slut

1 048 798 665 **1 053 434 165**

Varav byggnader

543 898 665 548 534 165

Varav mark

504 900 000 504 900 000

Summa

1 048 798 665 **1 053 434 165**

Fastighetsbeteckning Klacken 1

Taxeringsvärde byggnader

315 391 000 243 022 000

Taxeringsvärde mark

142 207 000 164 278 000

Summa

457 598 000 **407 300 000**

Not 5 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Peab Bostad AB		116 850
Skattekonto	63 154	795 739
Betald amortering	64 250	
Summa	127 404	912 589

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 750	38 144
Fastighetsförsäkring	93 148	93 148
Triple Play	70 208	70 351
Fastighetsförvaltning	192 933	291 314
Bevakningskostnader		7 563
Vidarefakturerade kostnader		4 760
Samfällighetsavgifter	139 761	126 336
Summa	529 800	631 616

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsdag	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB 45164969	2022-01-28	0,77%		50 866 000
Lån SEB 45164993	2026-01-28	1,00%	50 609 000	50 866 000
Lån SEB 45165000	2024-01-28	0,90%	50 609 000	50 866 000
Lån Handelsbanken 468284	2023-03-30	0,92%	50 673 250	
			151 891 250	152 598 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut			771 000	771 000
Summa			152 662 250	153 369 000

Under 2023 kommer amortering göras med 771 000kr. Lån 45164969 förföll 2022-01-28 och har omförhandlats med Handelsbanken till en ränta på 0,92%.

Lån 468284 har villkorsändrats 2023-03-30 med en ny ränta på 3,7% och en löptid på 3 månader - så kallad rörlig ränta.

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodon medlemmar	17 337	
Skuld till Skatteverket	-38 456	30 334
Sociala avgifter arvode till styrelsen	61 959	14 645
Vidarefakturerade kostnader		3 570
Summa	40 840	48 549

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	896 528	813 022
Revisionsarvode	20 279	19 313
Förutbetalda räntor	83 462	23 985
El	175 957	60 126
Värme	115 403	115 805
Avfall	10 195	6 713
Summa	1 301 824	1 038 964

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000
Summa	166 140 000	166 140 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 8% från och med 2023-04-01.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Nermin Pandzic
Styrelseordförande

Henrik S Tedeby
Styrelseledamot

Kim Jonäll
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

PM efter avslutad revision

Förening

Räkenskapsår 2022
Till Styrelsen
Kopia PEAB
Från Ernst & Young AB, tfn 0480 - 44 41 00

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2022. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Vi har observerat att föreningen saknar underhållsplan. Då kostnader för framtida underhåll kan bli väsentliga belopp är det av vikt att ha en uppdaterad underhållsplan upprättad, för att med större säkerhet lyckas harmonisera framtida avsättningar till underhållsplan med underhållsbehovet. Vi råder föreningen att upprätta en underhållsplan för framtida underhållsbehov.

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några andra brister i redovisningen eller förvaltningen som är av väsentlig betydelse.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Med vänlig hälsning

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor