

Årsredovisning 2022

BRF NATHORSTVÄGEN 19-21

769601-7933



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NATHORSTVÄGEN 19-21

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1996-10-31.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar, med innehav av tomträtt, fastigheten Sandjägaren 6 på adressen Nathorstvägen 19 i Johanneshov. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 712 kvm.

Byggnadens uppvärmning sker genom fjärrvärme från Stockholm Exergi.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

FREDRIK LANTZ-HAPP	Ordförande
Magnus Berglund	Ledamot
Lotta Björkqvist	Ledamot
Emma Asplund	Ledamot
Oskar Holmer	Ledamot

VALBEREDNING

Martina Söderberg och Petra Rosén.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

REVISORER

Joakim Häll,
BoRevision i Revisor
Sverige AB

Jörgen
Götehed,
BoRevision i Revisorssuppleant
Sverige AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Vintern 2017-18	Ventilationsåtgärder hela fastigheten
Hösten 2018	Nytt grus på parkeringen
Hösten 2019	Byte av stuprör
Vinter 2019	Ventilation tvättstuga
Sommaren 2020	Renovering av entrétrappa
Vinter 2020	Elstolpar och utomhusbelysning, parkering
Sommaren 2021	Renovering av fönster och balkongdörrar
Hösten 2021	Installation av fiber

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Habitek Förvaltning AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering och fiberinstallation blev färdigt även i den eftersläpande lägenheten.

Ny undercentral för fjärrvärme installerades och injusterades under november månad.

EKONOMI

Styrelsen har genom Nabo genomfört en avgiftsanalys, vars resultat har skickats ut till medlemmarna.

Styrelsen har valt att låta det lån om cirka 1,2 mkr vars bindningstid löpte ut i september ha rörlig ränta.

Styrelsen har tagit beslut om avgiftshöjning om 12,5 procent från och med den 2023-01-01.

Överenskommelse om lån om 240 000 har nåtts med Handelsbanken/Stadshypotek avseende undercentralen, för utbetalning i början av 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 16 st. Inga medlemmar har avgått eller tillkommit.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	662 868	669 134	656 328	655 876
Resultat efter fin. poster	-354 865	-729 518	-154 511	-2 521
Soliditet, %	64	66	72	73
Yttre fond	35 054	624 594	589 540	531 340
Taxeringsvärde	26 600 000	19 400 000	19 400 000	19 400 000
Bostadsyta, kvm	712	712	712	712
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	804	804	804	804
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 387	4 457	3 527	3 702
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,25	1,32	1,27
Belåningsgrad, %	33,69	33,80	26,39	27,32

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	6 349 817	-	-	6 349 817
Upplåtelseavgifter	2 596 451	-	-	2 596 451
Fond, yttre underhåll	624 594	-	-589 540	35 054
Balanserat resultat	-2 263 553	-729 518	589 540	-2 403 531
Årets resultat	-729 518	729 518	-354 865	-354 865
Eget kapital	6 577 791	0	-354 865	6 222 927

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 403 531
Årets resultat	-354 865
Totalt	-2 758 395

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	79 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 054
Balanseras i ny räkning	-2 803 141
	-2 758 395

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		662 868	669 134
Rörelseintäkter		300	82 500
Summa rörelseintäkter		663 168	751 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-764 498	-1 197 688
Övriga externa kostnader	8	-84 703	-82 903
Personalkostnader	9	-399	-31 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 925	-133 560
Summa rörelsekostnader		-970 525	-1 445 687
RÖRELSERESULTAT		-307 357	-694 053
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		208	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47 716	-35 465
Summa finansiella poster		-47 508	-35 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-354 865	-729 518
ÅRETS RESULTAT		-354 865	-729 518

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 272 271	9 389 140
Maskiner och inventarier	12	19 207	23 263
Pågående projekt		195 803	195 803
Summa materiella anläggningstillgångar		9 487 280	9 608 205
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 487 280	9 608 205
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 030
Övriga fordringar	13	196 951	264 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 847	38 811
Summa kortfristiga fordringar		254 798	309 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		254 798	309 017
SUMMA TILLGÅNGAR		9 742 078	9 917 222

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 946 268	8 946 268
Fond för yttre underhåll		35 054	624 594
Summa bundet eget kapital		8 981 322	9 570 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 403 531	-2 263 553
Årets resultat		-354 865	-729 518
Summa fritt eget kapital		-2 758 395	-2 993 071
SUMMA EGET KAPITAL		6 222 927	6 577 791
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	1 166 750
Summa långfristiga skulder		0	1 166 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 122 872	2 006 750
Leverantörsskulder		269 932	20 620
Skatteskulder		2 210	1 822
Övriga kortfristiga skulder		0	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	124 137	143 492
Summa kortfristiga skulder		3 519 151	2 172 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 742 078	9 917 222

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nathorstvägen 19-21 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 %
Maskiner och inventarier	10 %

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
Hysesintäkter, p-platser	37 500	34 242
Årsavgifter, bostäder	572 436	572 436
Övriga intäkter	53 232	144 956
Summa	663 168	751 634

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	44 377	38 234
Städning	24 930	13 805
Trädgårdsarbete	4 858	16 245
Övrigt	0	1 544
Summa	74 165	69 828

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Gård/markytor	0	12 938
Reparationer	23 784	68 513
Tvättstuga	2 095	0
Summa	25 879	81 451

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönster	46 396	0
Tak	11 113	0
Värme	243 288	0
Summa	300 797	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterrenovering	0	640 771
Fiber	0	47 228
Övrigt	5 838	5 838
Summa	5 838	693 837

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44 360	32 522
Sophämtning	10 077	8 430
Uppvärmning	152 371	155 973
Vatten	31 024	22 537
Summa	237 832	219 462

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	13 076	6 638
Fastighetsförsäkringar	27 857	25 085
Fastighetsskatt	21 266	20 426
Kabel-TV	15 388	38 561
Tomträttsavgälder	42 400	42 400
Summa	119 987	133 110

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	1 594	8 766
Kameral förvaltning	31 832	31 128
Revisionsarvoden	13 750	28 000
Övriga förvaltningskostnader	37 527	15 009
Summa	84 703	82 903

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	500	0
Sociala avgifter	102	7 536
Styrelsearvoden	-203	24 000
Summa	399	31 536

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47 716	35 465
Summa	47 716	35 465

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 811 392	11 811 392
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 811 392	11 811 392
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 422 252	-2 292 748
Årets avskrivning	-116 869	-129 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 539 121	-2 422 252
Utgående restvärde enligt plan	9 272 271	9 389 140
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	9 200 000
Summa	26 600 000	19 400 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 901	84 901
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 901	84 901
Ingående ackumulerad avskrivning	-61 638	-57 582
Avskrivningar	-4 056	-4 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 694	-61 638
Utgående restvärde enligt plan	19 207	23 263
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	208	0
Nabo Klientmedelskonto	196 421	263 912
Skattekonto	122	64
Övriga fordringar	200	200
Summa	196 951	264 176

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12 138	0
El	2 059	0
Fastighetsskötsel	3 115	0
Försäkringspremier	14 496	13 361
Förvaltning	13 395	12 921
Räntor	169	54
Tomträtt	10 600	10 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	1 875
Summa	57 847	38 811

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	0,95 %	1 166 750	1 179 750
Stadshypotek	2023-03-30	3,65 %	1 192 750	1 205 750
Stadshypotek	2023-01-20	3,15 %	100 000	100 000
Stadshypotek	2023-02-17	3,30 %	664 000	688 000
Summa			3 123 500	3 173 500

Varav kortfristig del 3 123 500

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 750	18 750
El	4 324	5 687
Fastighetsskötsel	8	8
Förutbetalda avgifter/hyror	60 421	55 394
Löner	0	24 000
Sociala avgifter	0	7 536
Städning	5 845	0
Uppvärmning	24 234	23 647
Utgiftsräntor	3 714	3 302
Vatten	4 998	3 764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 844	1 405
Summa	124 137	143 492

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 982 500	8 982 500
Summa	8 982 500	8 982 500

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Fredrik Lantz-Happ
Ordförande

Emma Asplund
Ledamot

Lotta Björkqvist
Ledamot

Magnus Berglund
Ledamot

Oskar Holmer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2023 16:26

SENT BY OWNER:

Robin Andersson • 07.03.2023 10:16

DOCUMENT ID:

S1-blbFEJ2

ENVELOPE ID:

SygWeWtVJh-S1-blbFEJ2

DOCUMENT NAME:

Brf Nathorstvägen 19-21, 769601-7933 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR HOLMER oskar.holmer@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2023 14:58 07.03.2023 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/19) IP: 217.213.105.176
2. Karl Fredrik Lantz Happ fredrik@swedishblend.com	 Signed Authenticated	12.03.2023 15:56 12.03.2023 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/28) IP: 104.28.31.64
3. MAGNUS BERGLUND magnus.g.berglund@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2023 18:14 13.03.2023 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/22) IP: 90.129.199.117
4. EMMA ASPLUND Emkasplund@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2023 19:05 13.03.2023 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/15) IP: 46.39.118.97
5. Anna Lotta Sofia Björkqvist lotta511@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2023 10:14 14.03.2023 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/05) IP: 120.28.50.142
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2023 16:26 17.03.2023 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

* 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