

Årsredovisning 2022

BRF SJÖDALSTERRASSEN 1

769630-1923



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖDALSTERRASSEN 1

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 tusental kronor (TSEK).



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 2015-06-04.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Huddinge .

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Takstegen 1 och Takstegen 4. Föreningen har 86 *bostadsrätter* om totalt 5 076 kvm och 1 lokal om 623 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	19 st
2 rok	33 st
3 rok	20 st
4 rok	9 st
5 rok	4 st
Totalt	85 st

PARKERING

Föreningen har tillgång till 46 st parkeringsplatser i garaget för uthyrning till föreningens medlemmar, 4 st garageplatser tilldelade förskolan.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Björn Kindström	Ordförande
In-Bum Kim	Styrelseledamot
Lisbeth Nordlund	Styrelseledamot
Sanja Obrenovic Johansson	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Christian Fors och Mary Orneklint .

REVISOR

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB, ordinarie revisor.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller 2 styrelsemedlemmar i förening.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk förvaltning sker av Alova AB

Städ entreprenör har varit Marie Puts och Städ AB.

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Vi har satt om ett lån den 2022-07-01 på 26 253 333kr till 3,25% ränta, bundet på 5 år.

Vi har också gjort en extra amortering på 1 000 000kr.

Vi har under året höjt avgiften för elförbrukningen två gånger.

STADGAR

Vi har under året antagit nya stadgar.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under året har vi målat golven i soprummen, oljat in trävirket på takterrassen samt nya grillar på takterrassen. Vi har också nya cykelställ i cykelrummen som är golvfasta.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	4 796	4 864
Resultat efter fin. poster	-2 851	-3 530
Bostadsyta, kvm	5 696	5 696
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	0,86
Belåningsgrad, %	26,03	26,07

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	234 705	-	-	234 705
Fond, yttre underhåll	483	-	-212	271
Balanserat resultat	-5 915	-3 530	212	-9 234
Årets resultat	-3 530	3 530	-2 851	-2 851
Eget kapital	225 742	0	-2 851	222 891

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 234
Årets resultat	-2 851
Totalt	<u>-12 085</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	271
Att från yttre fond i anspråk ta	-51
Balanseras i ny räkning	-12 305
	<u><u>-12 085</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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 796	4 846
Rörelseintäkter		69	25
Summa rörelseintäkter		4 864	4 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 954	-4 111
Övriga externa kostnader	8	-189	-189
Personalkostnader	9	-178	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 341	-3 343
Summa rörelsekostnader		-6 662	-7 714
RÖRELSERESULTAT		-1 798	-2 843
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 055	-687
Summa finansiella poster		-1 053	-687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 851	-3 530
ÅRETS RESULTAT		-2 851	-3 530

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	300 588	303 930
Summa materiella anläggningstillgångar		300 588	303 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	50
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		300 638	303 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		184	400
Övriga fordringar	13	0	134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	150	347
Summa kortfristiga fordringar		334	881
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 002	2 211
Summa kassa och bank		2 002	2 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 336	3 092
SUMMA TILLGÅNGAR		302 975	307 071

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 705	234 705
Fond för yttre underhåll		271	483
Summa bundet eget kapital		234 976	235 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 234	-5 915
Årets resultat		-2 851	-3 530
Summa fritt eget kapital		-12 085	-9 446
SUMMA EGET KAPITAL		222 891	225 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	52 507	51 992
Summa långfristiga skulder		52 507	51 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 738	27 590
Leverantörsskulder		171	297
Skatteskulder		207	207
Övriga kortfristiga skulder		287	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 173	1 209
Summa kortfristiga skulder		27 577	29 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 975	307 071

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjödalterrassen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0,83-2,5 %
---------	------------

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El	0	263
El, moms	263	0
Hysesintäkter, lokaler	105	422
Hysesintäkter, p-platser	442	0
Varmvatten	24	193
Varmvatten, moms	69	0
Årsavgifter, bostäder	3 865	3 956
Övriga intäkter	96	37
Summa	4 864	4 870

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	92	51
Fastighetsskötsel	138	174
Städning	118	87
Trädgårdsarbete	24	20
Övrigt	27	20
Summa	400	352

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	64	0
El	0	1
Gård/markytor	0	1
Hissar	19	10
Lokaler	0	30
Reparationer	221	650
Staket/grind/terrass	51	0
Övriga gemensamma utrymmen	27	0
Summa	382	692

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Övrigt	0	1 324
Summa	0	1 324

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	851	444
Sophämtning	179	180
Uppvärmning	466	451
Vatten	212	219
Summa	1 708	1 293

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	277	270
Fastighetsförsäkringar	84	76
Fastighetsskatt	104	104
Summa	465	450

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	118	96
Förbrukningsmaterial	1	11
Konsultkostnader	0	4
Programvaror	0	9
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	52	52
Summa	189	189

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	0	56
Sociala avgifter	36	14
Styrelsearvoden	142	0
Summa	178	70

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 054	687
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1 055	687

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	316 466	316 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 466	316 466
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 536	-9 193
Årets avskrivning	-3 341	-3 343
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 877	-12 536
Utgående restvärde enligt plan	300 588	303 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 966</i>	<i>75 966</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 980	90 780
Taxeringsvärde mark	47 672	36 785
Summa	187 652	127 565
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i parkeringsbolag	50	50
Summa	50	50
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	106
Skattekonto	0	3
Övriga fordringar	0	25
Summa	0	134
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	78	0
Förutbet försäkr premier	0	66
Förvaltning	23	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	281
Summa	150	347

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	0,67 %	26 253	26 253
Stadshypotek	2023-06-30	1,20 %	25 738	26 075
Stadshypotek	2027-01-01	3,25 %	26 253	26 253
Summa			78 245	78 581
Varav kortfristig del			25 738	27 253

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
El	119	49
Förutbetalda avgifter/hyror	325	381
Löner	10	0
Sociala avgifter	3	0
Uppvärmning	72	70
Utgiftsräntor	0	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644	708
Summa	1 173	1 209

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000
Summa	82 500 000	82 500 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Björn Kindström

Ordförande

In-Bum Kim

Styrelseledamot

Lisbeth Nordlund

Styrelseledamot

Sanja Obrenovic Johansson

Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2023 10:55

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 27.03.2023 16:43

DOCUMENT ID:

B1gl3jQJ-3

ENVELOPE ID:

Bklni7k-n-B1gl3jQJ-3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Sjödalsterrassen 1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN KINDSTRÖM Bjorn.kindstrom@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2023 17:19 27.03.2023 17:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/06) IP: 213.99.22.186
2. Lisbeth Britt-Marie Nordlund nordlundlisbeth@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2023 21:13 27.03.2023 21:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/19) IP: 90.231.121.73
3. SANJA OBRENOVIC JOHANSSON Sanja.johansson@hotmail.se	Signed Authenticated	28.03.2023 10:57 28.03.2023 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/16) IP: 193.10.137.55
4. In-Bum Kim lbbe.kim@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2023 07:56 30.03.2023 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/18) IP: 94.191.136.188
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	31.03.2023 10:55 31.03.2023 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 78.68.102.107

* 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