

Årsredovisning 2022

Brf Sköndals Solsida

769623-4496



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKÖNDALS SOLSIDA

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2011-08-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Rågskorpan 2, förvärvades 2013-12-18. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Kubbegatan 13, 15, 17, 19, 21 & 23. Fastigheten byggdes 1954, och har värdeår 1954.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 40 bostadsrätter om totalt 2 679 kvm, och 2 lokaler om 35 kvm. Den totala byggnadsytan uppgår till 2714 kvm.

I föreningen finns 10 parkeringsplatser och 13 garage, som föreningen endast hyr ut till de boende. I dagsläget är det kö till både parkeringsplatser och garage.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-04-12, och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andréas Lars Micael Lindman	Vice ordförande
Anna Wahlbeck	Sekreterare
Frank Jennekrans	Ordförande
Annica Hellgren	Ledamot
Ted Pettersson	Ledamot
Erica Lundberg	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Katarina Nyberg, HQV Stockholm AB valts. Till revisorssuppleant valdes Ingrid Svedin.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Utförda historiska underhåll

- 2015 Byte av armaturer fasad/trapphus
- 2015 Tak- och plåtarbeten
- 2015 Byte av stuprör, takluckor, stegar
- 2015 Tilläggsisolering för lösull på vinden
- 2015 Byte av dörr till föreningslokal
- 2015 Inst av Vv+ blandare, avlopp
- 2015 Trädbeskrning och fällning av träd
- 2016 Stambyte inkl. spolning
- 2016 Byte av 8 st källardörrar
- 2016 Målning trapphus
- 2016 Byte utomhusbelysning och armaturer i trapphus
- 2016 Nya garageportar
- 2017 Byte av gallergrind, källare
- 2017 Renovering tvättstuga
- 2017 Fasad- och fönsterbyte
- 2017 Förändrad sophantering, sopskåp
- 2018 Målning källare
- 2018 Byte armaturer källare
- 2018 Målning takplåtar, vindskivor, skorstenskragar
- 2018 Upprustning markytor, rabatter, asfalt och trappor
- 2018 Montering lås/cylindrar och beslag på källardörrar
- 2018 Asfaltering av gångvägar, garageuppfart
- 2018 Trädgårdsbelysning
- 2018 Staket utmed tomtgränsen
- 2018 Grovtvättmaskin till tvättstugan
- 2018 OVK-besiktning
- 2019 Stamspolning lgh och källarutrymme
- 2019 Driftoptimering värme och v-vatten, termostatbyten
- 2021 Installation av postboxar
- 2021 Byggnad av uteplats
- 2022 Utbyte av undercentral
- 2022 Installation av matavfall

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Resultatet för 2022 är sämre än resultatet för år 2021.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet:

2023 Byte av portlås

2025 Byte tak

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och det planeras en avgiftshöjning 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 012 795	1 998 117	2 049 615	2 034 638
Resultat efter fin. poster	-182 460	34 336	275 666	-461 844
Soliditet, %	60	58	58	57
Yttre fond	275 308	233 017	190 726	148 435
Taxeringsvärde	51 692 000	42 291 000	42 291 000	42 291 000
Bostadsyta, kvm	2 679	2 679	2 679	2 679
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	647	651	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 054	9 054	9 054	9 427
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	0,70	1,05	1,89
Belåningsgrad, %	44,57	44,28	44,00	45,50

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	43 629 306	-	1 226 842	44 856 148
Upplåtelseavgifter	8 339 229	-	1 673 158	10 012 387
Fond, yttre underhåll	233 017	-	42 291	275 308
Balanserat resultat	-17 664 245	34 336	-42 291	-17 672 200
Årets resultat	34 336	-34 336	-182 460	-182 460
Eget kapital	34 571 643	0	2 717 540	37 289 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 672 200
Årets resultat	-182 460
Totalt	<u><u>-17 854 661</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	51 692
Balanseras i ny räkning	-17 906 353
	<u><u>-17 854 661</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		2 012 795	1 998 117
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 012 795	1 998 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 278 246	-1 128 240
Övriga externa kostnader	7	-214 627	-206 285
Personalkostnader	8	-93 496	-84 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 568	-380 568
Summa rörelsekostnader		-1 966 936	-1 799 430
RÖRELSERESULTAT		45 859	198 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 538	6 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-242 857	-170 373
Summa finansiella poster		-228 319	-164 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 460	34 336
ÅRETS RESULTAT		-182 460	34 336

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	54 413 261	54 776 741
Maskiner och inventarier	12	14 175	31 263
Summa materiella anläggningstillgångar		54 427 436	54 808 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 427 436	54 808 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		61 824	62 602
Övriga fordringar	13	66 231	67 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 402	55 016
Summa kortfristiga fordringar		195 457	184 663
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 388 452	4 562 724
Summa kassa och bank		7 388 452	4 562 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 583 909	4 747 387
SUMMA TILLGÅNGAR		62 011 345	59 555 391

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 868 535	51 968 535
Fond för yttre underhåll		275 308	233 017
Summa bundet eget kapital		55 143 843	52 201 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 672 200	-17 664 245
Årets resultat		-182 460	34 336
Summa fritt eget kapital		-17 854 661	-17 629 909
SUMMA EGET KAPITAL		37 289 182	34 571 643
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	13 716 364	10 418 182
Summa långfristiga skulder		13 716 364	10 418 182
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 538 182	13 836 364
Leverantörsskulder		85 098	69 894
Övriga kortfristiga skulder		42 394	328 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	340 125	331 024
Summa kortfristiga skulder		11 005 799	14 565 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 011 345	59 555 391

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 562 724	3 792 264
Resultat efter finansiella poster	-182 460	34 336
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	380 568	380 568
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	198 108	414 904
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 794	13 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-261 585	342 054
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-74 271	770 460
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 900 000	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 900 000	0
Årets kassaflöde	2 825 729	770 460
Likvida medel vid årets slut	7 388 452	4 562 724

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sköndals Solsida 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	20 %

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 och fastighetsskatt

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

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.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	134 741	163 197
Hysesintäkter, lokaler	63 471	63 784
Hysesintäkter, p-platser	130 750	131 400
Årsavgifter, bostäder	1 661 970	1 625 940
Övriga intäkter	21 863	13 796
Summa	2 012 795	1 998 117

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	1 400	10 350
Fastighetsskötsel	54 087	52 617
Snöskottning	68 271	105 465
Städning	51 819	52 922
Trädgårdsarbete	17 603	4 221
Summa	193 180	225 575

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Löpande reparationer	13 420	56 642
Planerat underhåll	339 600	124 356
Summa	353 020	180 998

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	74 896	53 733
Grovsopor	6 863	0
Sophämtning	33 948	35 173
Uppvärmning	421 618	448 021
Vatten	76 083	71 619
Summa	613 408	608 546

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	35 779	35 114
Fastighetsskatt	70 718	66 188
Kabel-TV	12 141	11 819
Summa	118 638	113 121

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	75 856	74 296
Förbrukningsmaterial	17 036	32 745
IT-tjänster	1 939	3 235
Juridiska kostnader	0	219
Konsultkostnader	45 688	0
Revisionsarvoden	17 227	15 803
Övriga externa kostnader	44 937	28 543
Övriga försäljn kostnader	0	35 000
Övriga förvaltningskostnader	11 943	16 444
Summa	214 627	206 285

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	20 496	18 337
Styrelsearvoden	73 000	66 000
Summa	93 496	84 337

Not 9, Ränteutäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteutäkter från bank	14 464	6 022
Ränteutäkter skattekonto	74	0
Summa	14 538	6 022

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	242 807	170 313
Övriga räntekostnader	50	60
Summa	242 857	170 373

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	57 697 603	57 697 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>57 697 603</u>	<u>57 697 603</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 920 862	-2 557 382
Årets avskrivning	-363 480	-363 480
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 284 342</u>	<u>-2 920 862</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>54 413 261</u></u>	<u><u>54 776 741</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	21 348 113	21 348 113
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 608 000	24 199 000
Taxeringsvärde mark	22 084 000	18 092 000
Summa	51 692 000	42 291 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 435	85 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>85 435</u>	<u>85 435</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-54 172	-37 084
Avskrivningar	-17 088	-17 088
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-71 260</u>	<u>-54 172</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>14 175</u></u>	<u><u>31 263</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	3 433	7 963
Skattekonto	57 726	57 652
Övriga fordringar	5 072	1 430
Summa	66 231	67 045

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 035	18 964
Försäkringspremier	30 365	33 018
Kabel-TV	3 348	3 034
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 654	0
Summa	67 402	55 016

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-02-28	2,95 %	2 218 182	2 218 182
SEB	2024-02-28	2,95 %	5 418 182	5 418 182
SEB	2024-02-28	2,95 %	6 200 000	6 200 000
SEB	2023-12-28	0,92 %	10 418 182	10 418 182
Summa			24 254 546	24 254 546
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 538 182</i>	<i>13 836 364</i>

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	5 206	5 467
Förutbetalda avgifter/hyror	224 941	208 556
Uppvärmning	62 410	65 906
Utgiftsräntor	11 068	2 188
Vatten	0	11 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 500	36 963
Summa	340 125	331 024

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 254 546	31 254 546
Summa	31 254 546	31 254 546

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Lars Micael Lindman
Vice ordförande

Anna Wahlbeck
Sekreterare

Annica Hellgren
Ledamot

Frank Jennekrans
Ordförande

Ted Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende