

Årsredovisning för  
**BRF Vårsolen**  
714400-1901

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vårsolen, 714400-1901, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Per Westerlund, ordförande  
Kristina Gahnström  
Fredrik Bergström

##### Suppleanter

Erika Widell  
Kristoffer Hinderesson

#### Revisor

Alexandra Lindqvist

#### Valberedning

Mikael Gahnström  
Anssi Pipponen

#### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-20.

#### Fastigheten och lägenhetsfördelning

På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 144 lägenheter och 7 lokaler, varav 2 lägenheter och 6 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 24 garage och 30 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kokvrå
96 st	2 rum och kök
1 st	2 1/2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
2 st	Hyreslägenheter

Total bostadsyta: 7 877 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 501 m<sup>2</sup>

#### Renoveringar tidigare år

Fasadrenovering utfördes 1989.

Stamrenovering 2000.

Renovering av fönster och balkonger samt målning av träpaneler 2003.

Installation säkerhetsdörrar 2007.

Torkrum, nytt staket, lekplats, trädbeskärning samt målning av garageportar och sopluckor 2009.

Investering av nya maskiner i tvättstugan, byte av ventilationsdon 2010.

Markarbete och asfaltering på gården, elbesiktning, ventilationsarbete samt elrenovering i pannrum 2011.

Ventilationsarbete Hår och Fotvård, ny mur och nytt staket vid Stockholmsvägen samt trädbeskärning under 2013.

Renovering panel, genomgång skyddsutrymmen, staket vid Kinarestaurangen har bytts ut, nya buskar

på Lundmansgatan 1, nytt räcke på Lundmansgatan 3, renovering av stentrappor under 2014.  
Takrenovering påbörjad, altan Lundmansg.1, sanering asbest pannrum, renovering stentrappor, fuktskador med hög självrisk under 2015.  
Takrenovering slutförd, renovering av väggar i källarförråd påbörjad, renovering av hyreslokal Götgatan 15 påbörjad under 2016.  
Renovering fasadpanel, renovering hyreslokal, trädbeskärning, projektering framtagning av elritningar, byte av dörrar till tvättstugor samt renovering av väggar i källarförråd under 2017.  
Fortsatt renovering av fasadpanel samt projektering inför elrenovering gjordes under 2018.  
Elrenovering påbörjades 2019..  
Föreningen har under 2019 köpt in en kantskärmaskin.  
Elrenovering avslutades under 2020  
Trädbeskärning, justering portar under 2020.

#### Renoveringar under året

Ny sopstation har byggts  
Nya p-platser  
Renovering av tvättstugekorridor och torkrum  
Nytt föreningskontor för styrelsen  
Föreningen har under året sålt av en lägenhet (f.d. föreningskontor)  
Ny tvättmaskin har köpts in

#### Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.  
För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.  
Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.  
Vicevärd i föreningen har varit Kristina Gahnström.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av VIND redovisning AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Daniel Wattman.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt föreningens stadgar är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.  
Reservering har skett under året med 283 692 kr och ianspråktagande med 0 kr.

#### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954.  
Enligt nu gällande lag utgår fastighetsavgift med 1 519 kr per lägenhet Den del av taxeringsvärdet som gäller lokaler beskattas med 1 %.

Föreningens lån	Belopp	Ränta	FF-dag	Amortering/år
Handelsbanken nr 403506	2 000 000	1,20 %	2026-10-30	0
Handelsbanken nr 185521	3 000 000	1,55%	2023-06-01	0
Handelsbanken nr 209782	3 000 000	1,34%	2024-09-30	0
Handelsbanken nr 539172	2 429 992	3,35%	2023-03-01	0
Handelsbanken nr 529253	2 023 432	4,00%	2026-10-30	122 016
Handelsbanken nr 274862	3 034 737	1,48 %	2025-06-01	63 888
Handelsbanken nr 327660	1 598 039	1,08 %	2024-12-01	28 580

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	5 386 873	5 390 482	5 377 834	5 031 669	4 871 947
Rörelsemarginal %	4,3	8,9	16,7	16,4	14,7
Balansomslutning	25 289 364	24 952 893	24 937 078	25 220 564	21 192 153
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,9	2	3,8	3,6	3,6
Avkastning på eget kapital %	-0,3	3,5	9,9	9,6	8,5
Soliditet %	28,1	26,3	25,4	22,6	24,4
Definitioner: se not					

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 020 615	2 769 382	774 572
Försäljning av lägenhet	562 500		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		283 692	-283 692
Årets resultat			-24 136
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 583 115</b>	<b>3 053 074</b>	<b>466 744</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 466 744 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	490 880
årets resultat	-24 136
<b>Totalt</b>	<b>466 744</b>
Avsättning till yttre fond	318 417
Balanseras i ny räkning	148 327
<b>Summa</b>	<b>466 744</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

**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>
Nettoomsättning	2	5 386 873	5 390 482
Övriga rörelseintäkter	3	44 109	57 303
		<u>5 430 982</u>	<u>5 447 785</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	4	-3 367 656	-3 162 419
Övriga externa kostnader	5	-201 758	-193 506
Personalkostnader	6,7	-862 578	-850 007
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-769 853</u>	<u>-763 025</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>229 137</u>	<u>478 828</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-253 273</u>	<u>-252 117</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-24 136</u>	<u>226 711</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-24 136</u>	<u>226 711</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-24 136</u>	<u>226 711</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	21 945 744	21 537 036
Inventarier, verktyg och installationer	10	84 363	92 783
		<u>22 030 107</u>	<u>21 629 819</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 900	1 900
		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 032 007</u>	<u>21 631 719</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	11 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 789	108 200
		<u>105 789</u>	<u>119 888</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 151 568	3 201 286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 257 357</u>	<u>3 321 174</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 289 364</u>	<u>24 952 893</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 583 115	3 020 615
Fond för yttre underhåll		3 053 074	2 769 382
		<u>6 636 189</u>	<u>5 789 997</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		490 880	547 861
Årets resultat		-24 136	226 711
		<u>466 744</u>	<u>774 572</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 102 933</u>	<u>6 564 569</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 441 724	12 632 776
		<u>11 441 724</u>	<u>12 632 776</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 644 476	4 667 908
Leverantörsskulder		127 822	236 257
Skatteskulder		27 530	18 323
Övriga kortfristiga skulder		126 579	131 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		818 300	701 282
		<u>6 744 707</u>	<u>5 755 548</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>25 289 364</u>	<u>24 952 893</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Värderingsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar]. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Avskrivningar*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

	År
Byggnader	20-175 (se nedan)
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 175 år
- Stam 75 år
- Installationer 50-75 år
- Värme, ventilation, el mm 30-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 20-30 år
- Markanläggningar 20 år



**Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad****Nettoomsättning**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 872	58 872
Hysesintäkter lokaler	236 481	235 796
Hysesintäkter p-platser, garage	116 200	119 884
Årsavgifter bostäder	4 512 450	4 514 480
Årsavgifter lokaler	87 168	87 168
Kabel TV	375 702	374 282
<b>Summa</b>	<b>5 386 873</b>	<b>5 390 482</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 348	20 535
Övriga intäkter	23 761	36 768
<b>Summa</b>	<b>44 109</b>	<b>57 303</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhållskostnader	540 457	387 760
Fastighetsel	134 466	134 914
Uppvärmning	927 990	927 813
Vatten	756 007	716 111
Sophämtning	239 011	242 938
Fastighetsförsäkring	96 207	92 118
Fordonsförsäkringar	2 309	2 265
Internettjänster	421 084	422 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	250 125	235 736
<b>Summa</b>	<b>3 367 656</b>	<b>3 162 419</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administration	75 083	60 968
Revisionsarvode	9 225	12 298
Förvaltningsarvode	117 449	109 040
Övriga främmande tjänster		11 200
	<b>201 757</b>	<b>193 506</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	375 203	464 838
-Avyttringar och utrangeringar		-89 635
	<u>375 203</u>	<u>375 203</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-282 420	-363 635
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		89 635
-Årets avskrivning	-8 420	-8 420
	<u>-290 840</u>	<u>-282 420</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>84 363</b>	<b>92 783</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 900	1 900
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan ett år och fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 441 724	12 632 776

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*****Ställda säkerheter***

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 112 000	25 112 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 112 000</b>	<b>25 112 000</b>

***Eventalförpliktelser***

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse, fastigo	6 309	6 309
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>6 309</b>	<b>6 309</b>

## Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal:*

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på sysselsatt kapital:*

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

*Finansiella intäkter:*

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

*Sysselsatt kapital:*

Totala tillgångar - räntefria skulder.

*Räntefria skulder:*

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

*Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

*Soliditet:*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar