

Brf Åmänningen 2



Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Årsredovisning för

Brf Åmänningen 2

769604-2444

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Åmänningen 2 (769604-2444) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Åmänningen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Åmänningevägen 50-54. Åmänningen 2 byggdes år 1946. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 176

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-15. På stämman deltog 14 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-10-09. 14 medlemmar deltog. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lisa Ljungman	Ledamot
Jeanette Bjerke	Ledamot
Ylva Fornander	Ledamot
Caroline Holmstrand	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av styrelsens medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Hansen.

Valberedningen har utgjorts av Michael Berger.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-2023	Inköp av matavfallsskåp
2022-2023	Åtgärdat läcka vid taklucka, ny taklucka och demonterat antenn. 10 st. nya överstosar monterade, fogning längs ståndskivan, rensat hängrännor och bytt trasiga tegelpannor.
2021	Stamspolning
2020	Byte av kodlås samtliga portar
2020	Kompletterande radonfläkt östra sidan
2020	Borttagning av buskar och träd nära fasad
2020	Rengöring av tak, -pannor och kontroll av hängrännor samt byte av stuprör sydvästra sidan
2020	Utbyte av delar av stamavlopp i grunden (hål) mellan port 52-54
2020	Sanering av förråd som haft problem med råttor
2020	Lagning av fasadskador
2019	Installation av råttfälla i avloppssystemet
2019	Energideklaration
2019	Barnsäkring av trapppräcken i portar
2019	Radonmätning
2019	Installation av fönsterventiler för lägenheter i källarplan
2018	OVK
2018	Stamspolning
2018	Renovering av skorsten
2018	Installation av radonfläkt
2016	Renovering och energi/bulleråtgärd av samtliga lgh fönster
2013	Nya portar och åtgärdade farstutak
2012	Takarbete
2010	Stamspolning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Ev. Utbyte av termostater/termostatventiler i samtliga lgh (preliminärt)
2024	Stamspolning
2024	OVK
2025	Fasad, takfot, och balkonger

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-06-01 med 2 procent.

Höjning med 5% från mars. 2023. Ev. Ytterligare höjning under hösten vid behov.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 3 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Revision	PKR Ekonomikonsult AB, Fredrik Hansen
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Skåp för förvaring av matavfall har införskaffats och skall tas i bruk under våren 2023. Arbeta med reparation av läcka i tak och ombyggnad av ny godkänd taklucka. Även 10 nya stosar och fogning vid ståndskivor och byte av trasiga tegelpannor. Rensning av hängrännor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgifterna höjs med 5% i Mars 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 103	1 086	1 064	1 108
Resultat efter fin. poster (tkr)	151	94	-150	-136
Soliditet (%)	38,2	37,4	36,9	37,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 171 785	-	314 231	-1 062 282	94 121	5 517 854
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Avsättning till fond för yttre underhåll			168 000	-168 000		
Balanseras i ny räkning				94 119	-94 121	
Årets resultat					150 898	150 898
	<u>6 171 785</u>	<u>-</u>	<u>482 231</u>	<u>-1 136 163</u>	<u>150 898</u>	<u>5 668 752</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-1 136 162
Årets resultat	<u>150 900</u>
Totalt	-985 262
Avsättning till yttre fond	168 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 153 263</u>
Summa	-985 263

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 103 136	1 086 407
Övriga rörelseintäkter		60	3 058
Summa rörelseintäkter		1 103 196	1 089 465
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-688 500	-755 737
Övriga externa kostnader	4	-4 969	-15 122
Personalkostnader och arvoden	5	-3 996	-4 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 996	-117 995
Summa rörelsekostnader		-815 461	-893 349
Rörelseresultat		287 735	196 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		521	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 358	-102 027
Summa finansiella poster		-136 837	-101 995
Resultat efter finansiella poster		150 898	94 121
Resultat före skatt		150 898	94 121
Årets resultat		150 898	94 121

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	6	13 736 015	13 849 751
Inventarier, maskiner och installationer	7	29 820	34 080
Summa materiella anläggningstillgångar		13 765 835	13 883 831
 Summa anläggningstillgångar		 13 765 835	 13 883 831
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 900
Övriga fordringar		277	31 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 182	82 925
Summa kortfristiga fordringar		24 459	118 043
 <i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 058 463	751 564
Summa kassa och bank		1 058 463	751 564
 Summa omsättningstillgångar		 1 082 922	 869 607
 SUMMA TILLGÅNGAR		 14 848 757	 14 753 438

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>			
Medlemsinsatser		6 171 785	6 171 785
Fond för yttre underhåll		482 231	314 231
Summa bundet eget kapital		6 654 016	6 486 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 136 162	-1 062 282
Årets resultat		150 898	94 121
Summa fritt eget kapital		-985 264	-968 161
Summa eget kapital		5 668 752	5 517 855
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 939 927	8 971 927
Summa långfristiga skulder		8 939 927	8 971 927
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 994	67 088
Skatteskulder		65 516	63 536
Övriga skulder		1 196	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 372	133 032
Summa kortfristiga skulder		240 078	263 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 848 757	14 753 438

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 090 984	1 072 122
Hyror	4 471	4 505
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 680	9 755
Övriga intäkter	1	25
	1 103 136	1 086 407

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	55 455	77 403
Städning	32 256	32 256
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	10 927
Reparationer	24 391	33 470
El	42 226	28 501
Uppvärmning	184 025	200 634
Vatten	45 052	41 562
Sophämtning	31 989	24 053
Försäkringspremie	47 994	45 603
Självrisk	-	15 000
Tomträttsavgäld	80 200	80 200
Fastighetsavgift bostäder	33 418	32 098
Övriga fastighetskostnader	4 363	4 921
Kabel-tv/Bredband/IT	8 018	5 605
Förvaltningsarvode ekonomi	38 882	37 741
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 964	6 538
Panter och överlåtelser	5 436	15 769
Förvaltningsarvode teknik	20 021	19 391
Juridiska åtgärder	26 188	18 825
Övriga externa tjänster	4 622	5 240
	688 500	735 737
Underhåll		
Övrigt	-	20 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	688 500	755 737

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Lokalhyra	-	5 000
Konsultarvode	-	184
Revisionarvode	4 969	9 938
Summa	4 969	15 122

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	3 996	4 495
	<u>3 996</u>	<u>4 495</u>

* Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 373 578	11 373 578
-Mark	<u>3 933 402</u>	<u>3 933 402</u>
	15 306 980	15 306 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 457 229	-1 343 494
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-113 736</u>	<u>-113 735</u>
	-1 570 965	-1 457 229
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 736 015</u>	<u>13 849 751</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 800 000	13 200 000
Mark	<u>23 400 000</u>	<u>14 800 000</u>
	39 200 000	28 000 000
Bostäder	<u>39 200 000</u>	<u>28 000 000</u>
	39 200 000	28 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	146 182	146 182
	<u>146 182</u>	<u>146 182</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-112 102	-107 842
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-4 260</u>	<u>-4 260</u>
	-116 362	-112 102
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 820</u>	<u>34 080</u>

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	433 021	434 601
Sparkonto	48 268	48 208
Avräkningskonto Fastighetsägarna	577 174	268 755
Summa	1 058 463	751 564

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB		2,39%	2 951 842	-12 000	2 963 842
SEB		2,41%	2 847 059	-20 000	2 867 059
SEB		1.69%	3 141 026	-	3 141 026
			8 939 927	-32 000	8 971 927

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 539 796	9 539 796
Summa ställda säkerheter	9 539 796	9 539 796

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Lisa Ljungman
Ledamot

Jeanette Bjerke
Ledamot

Caroline Holmstrand
Ledamot

Ylva Fornander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

Fredrik Hansen
Revisor