

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 168-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 184617 byte

Hashvärde SHA256:

76627c4ff2c6ef4fd6ecbb95215954614d028fad0ad1a050be189b9eef9d74d3

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

DAVID SÖDERGREN

Signerat med BankID 2023-03-27 19:59 Ref: b0550113-1745-4fd1-bf5d-f44b390658d8

LOUISE WÄSTHAGE

Signerat med BankID 2023-03-28 10:32 Ref: 1b796234-fc03-4ddb-b107-653025fc93da

TOVE SILVEIRA WENNERGREN

Signerat med BankID 2023-04-02 12:12 Ref: 557e7efe-c7fa-44a5-a9e6-d50db77fcd70

AYLA SJÖBERG

Signerat med BankID 2023-04-02 18:32 Ref: cb520160-770b-4152-9fba-58ee5e1d6341

Per Ola Dahl

Signerat med BankID 2023-04-03 11:43 Ref: 79b3886f-b5e6-4386-a271-a954ce21997f

Anders Emil Klaxman

Signerat med BankID 2023-04-03 16:03 Ref: 73051a20-8b41-4bb5-9842-ba5914c5f937

Årsredovisning

för

BRF Trädet 7

769609-0773

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen för BRF Trädet 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Trädet 7	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 225 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter enligt taxeringsvärdet 19 lägenheter under början av 2022. Under 2022 har ytterligare 2 lägenheter ombildats från lokal vilket resulterar i att föreningen har 21 lägenheter med bostadsrätt vid 2022 års utgång.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
4	6	10	1	0	0

Parkering

4 stycken parkeringsplatser på gården

8 stycken parkeringsplatser på husets framsidan

Cykelparkering på gården

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning

- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

Övriga avtal

TV	Tele2 (tidigare Comhem)
Bredband	Telenor
Trappstädning	Polarstäd
Fjärrvärmeleverantör	Norrenergi
Service och kontroll av fjärrvärmeanläggning	Energisparkonsult AB
El	Vattenfall
Sophämtning	Suez
Snöröjning mark	Habitek Utemiljö AB
Snöröjning tak	Björn Perssons plåtslageri
VA	Solna Vatten AB
Service Tvättstuga	Söderkyl AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året genomfördes flera större underhålls- och renoveringsarbeten. Bland annat avslutades det omfattande dräneringsarbetet runt fastigheten. Arbetet med att göra om källarlokal och föreningslokal till två nya lägenheter avslutades också och lägenheterna såldes. Dock hade inte byggfirman ännu vid årsskiftet åtgärdat samtliga besiktningsanmärkningar. Styrelsen har en fortsatt dialog med byggfirman om detta.

Under hösten 2022 byggdes en ny källartrappa samt installation av en säkerhetsdörr till källaren. Några arbeten kring källaringången till cykelrummet kvarstår att genomföra.

Efter en syn konstaterades att hela taket behövdes läggas om, vilket genomfördes under hösten och avslutades strax före jul.

Under hösten genomfördes också en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som resulterade i några mindre anmärkningar som kommer att åtgärdas under 2023.

En förstudie för kommande elarbeten påbörjades under året.

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten. På grund av de nödvändiga underhållsarbetena fick föreningen utöka lånen för att finansiera dessa. Under 2022 erhöll föreningen ett negativt resultat på grund av avskrivningar som påverkar resultatet, de ökade räntekostnaderna samt de renoveringar som föreningen genomförde under 2022.

Vårstädning har ägt rum, liksom en mindre omfattande höststädning.

Styrelsen genomförde 15 stycken styrelsemöten.

Föreningsstämman hölls den 26 april.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 stycken. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Louise Wästhage	Ledamot	Ordförande
David Södergren	Ledamot	
Tove Wennergren	Ledamot	
Per Ola Dahl	Ledamot	
Ayla Sjöberg	Suppleant	

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Avgifterna till föreningens bostäder har varit oförändrade under räkenskapsåret. Från och med mars 2023 höjdes avgifterna, inklusive parkeringsavgifterna med 10% på grund av kommande renoveringar, driftkostnader och ökade räntekostnader.

Lån

Föreningen har 3 st lån hos Stadshypotek AB om sammanlagt 4 296 375 kr vilket utgår i not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	848	799	805	805	801
Resultat efter finansiella poster	-1 835	-926	51	-67	43
Soliditet (%)	27,3	46,4	50,0	49,3	49,8
Årsavg per kvm bostadsyta*	669	0	0	0	0
Lån per kvm bostadsyta*	3 775	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta*	112	0	0	0	0
Räntekänslighet*	5	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta*	189	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	975 381	4 072 785	654 321	-1 875 652	-925 863	2 900 972
Disp av föreg års resultat	65 894	356 506		-925 864	925 863	422 399
Förändring under året	383 878	89 222	75 015	-75 015	-1 835 350	-1 362 250
Belopp vid årets utgång	1 425 153	4 518 513	729 336	-2 876 531	-1 835 350	1 961 121

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 876 530
årets förlust	-1 835 350
	-4 711 880

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	76 212
i ny räkning överföres	-4 788 092
	-4 711 880

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	847 982	798 587
Övriga rörelseintäkter	2	13 237	13 798
Summa rörelseintäkter		861 219	812 385
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 088 098	-1 052 425
Driftskostnader	4	-276 981	-328 355
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-91 106	-93 610
Personalkostnader	6	-2 997	-4 995
Avskrivningar	7	-203 212	-203 217
Summa rörelsekostnader		-2 662 394	-1 682 602
Rörelseresultat		-1 801 175	-870 217
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 175	-55 646
Summa finansiella poster		-34 175	-55 646
Resultat efter finansiella poster		-1 835 350	-925 863
Årets resultat		-1 835 350	-925 863

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

5 634 583

5 837 795

Summa materiella anläggningstillgångar

5 634 583

5 837 795

Summa anläggningstillgångar

5 634 583

5 837 795

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

147 667

0

Övriga fordringar

34 084

4 222

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 913

18 148

Summa kortfristiga fordringar

238 664

22 370

Kassa och bank

Kassa och bank

1 332 386

1 307 607

Summa kassa och bank

1 332 386

1 307 607

Summa omsättningstillgångar

1 571 050

1 329 977

SUMMA TILLGÅNGAR

7 205 633

7 167 772

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 943 666

5 470 566

Fond för yttre underhåll

729 336

654 321

Summa bundet eget kapital

6 673 002

6 124 887

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 876 530

-1 875 652

Årets resultat

-1 835 350

-925 863

Summa fritt eget kapital

-4 711 880

-2 801 515

Summa eget kapital

1 961 122

3 323 372

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 296 375

3 608 875

Leverantörsskulder

610 827

67 519

Skatteskulder

60 672

58 972

Övriga skulder

3 216

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

273 421

109 034

Summa kortfristiga skulder

5 244 511

3 844 400

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 205 633

7 167 772

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 835 350	-925 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	203 212	203 217
Betald skatt	-28 162	1 512

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 660 300 -721 134

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-147 667	750
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 765	20 389
Förändring av leverantörsskulder	543 308	21 746
Förändring av kortfristiga skulder	167 603	1 805

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 135 821 -676 444

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	473 100	422 400
--	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

473 100 422 400

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	687 500	-12 500
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

687 500 -12 500

Årets kassaflöde

24 779 -266 544

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 307 607	1 574 151
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 332 386 1 307 607

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,00
Fastighetsförbättringar	2,00
Balkong/terass	2,00
Fönster	5,00
Tvättmaskin	10,00

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	761 137	720 393
Hyror p-plats	28 750	25 750
Förråd	3 600	1 600
Bredband	40 321	37 620
Kabel-tv	14 173	13 224
	847 981	798 587

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
2:handsuthyrning	5 571	7 536
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	7 474	6 262
Övriga intäkter	192	0
	13 237	13 798

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-1 814 954	-807 156
Markytor, trädgård	-17 274	0
El	-43 811	-31 765
Värme	-158 607	-151 754
Vatten och avlopp	-29 489	-32 136
Sophämtning/renhållning	-23 963	-29 614
	-2 088 098	-1 052 425

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-31 516	-40 992
Övriga fastighetskostnader	-66 481	-21 489
Fastighetsförsäkring	-18 941	-20 358
Kabel-tv	-15 114	-15 248
Bredband	-40 155	-39 600
Fastighetsskatt	-30 901	-29 771
Snöröjning/Sandning	-43 248	-35 897
Hisservice	0	-125 000
Besiktningsskostnader	-30 625	0
	-276 981	-328 355

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-41 532	-40 396
Möteskostnader	0	-409
Bankkostnader	-2 589	-3 117
Konsultarvode	-21 478	-21 563
Advokatkostnader	-11 109	-28 125
Konsulttjänster	-11 600	0
Revisionskostnad	-1 998	0
Övriga externa kostnader avdragsgilla	-800	0
	-91 106	-93 610

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-4 995	-4 995
Förändring av styrelsearvode	1 998	0
	-2 997	-4 995

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-39 655	-39 655
Ombyggnad	-163 557	-163 562
	-203 212	-203 217

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	1 982 737	1 982 737
Vid årets början mark	1 077 042	1 077 042
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 059 779	3 059 779
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-717 093	-677 438
Årets avskrivningar enligt plan	-39 655	-39 655
Utgående avskrivning enligt plan	-756 748	-717 093
Planenligt restvärde vid årets slut	2 303 031	2 342 686
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 004 000	11 805 000
Mark	12 400 000	13 200 000
	25 404 000	25 005 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	25 200 000	24 800 000
Lokaler	204 000	205 000
	25 404 000	25 005 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	6 333 631	6 333 631
Nyanskaffningar	0	0

Utgående anskaffningsvärde	6 333 631	6 333 631
-----------------------------------	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 838 522	-2 674 960
Årets avskrivningar enligt plan	-163 557	-163 562

Utgående avskrivning enligt plan	-3 002 079	-2 838 522
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut	3 331 552	3 495 109
--	------------------	------------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	2 303 031	2 342 686
Ombyggnad	3 331 552	3 495 109

5 634 583	5 837 795
------------------	------------------

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	0,84	2023-03-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	0,77	2023-03-01	1 096 375	1 108 875
Stadshypotek AB	3,24	2023-03-06	700 000	0
			4 296 375	3 608 875
Kortfristig del av långfristig skuld			4 296 375	3 608 875

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 675 000	5 675 000
	5 675 000	5 675 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 kommer de sista stegen av återställningen från dräneringen (utfördes 2021) att göras. Framsidan kommer asfalteras och två uteplatser på baksidan av huset kommer att byggas upp på nytt. Förstudien för kommande elarbeten kommer att fortsätta under 2023. Då utfallet av den inte är känt ännu vet vi inte vilka arbeten som kommer behöva utföras. Finansieringen av asfalteringen och uteplatserna sker med föreningens kassa. Om elarbetena blir omfattande kan dessa behöva finansieras med nya lån. Styrelsen ser också ett behov av att byta ventiler i källaren samt eventuellt utföra en injustering av värmesystemet med tillhörande arbeten. Styrelsen undersöker detta vidare under 2023.

Stockholm

Louise Wästhage
Ordförande

David Södergren

Tove Wennergren

Ayla Sjöberg

Per Ola Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Klaxman
Revisor