

Styrelsen för BRF Fornkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 januari 2008. Nuvarande ekonomiska plan registrerades den 21 december 2009, och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Sammansättning av styrelsen

Styrelsen fram till den 5 mars 2022

Ordinarie

Milka Gebrerariam, Ordförande
Eva Öhrn Kassör & Sekreterare
Perry Wall, Ledamot
Daniel Ström, Ledamot

Suppleanter

Hedda Kjelldahl
Elisabet Nordstrand
Omar Said Mohamed

Styrelsen fram till den 10 maj 2022

Ordinarie

Daniel Ström, Ordförande
Eva Öhrn Kassör & Sekreterare
Perry Wall, Ledamot
Hedda Kjelldahl, Ledamot

Suppleanter

Elisabet Nordstrand
Omar Said Mohamed

Vid den ordinarie årsstämman den 10 maj 2022 valdes följande styrelse

Ordinarie

Daniel Ström, Ordförande
Eva Öhrn Kassör & Sekreterare
Perry Wall, Ledamot

Suppleanter

Hedda Kjelldahl
Evelina Lindberg Nilsson
Sandra Irarrazabal Lobos

Styrelsen efter konstituerande möte 28 mars 2023

Ordinarie

Perry Wall, Ordförande
Eva Öhrn Kassör & Sekreterare
Evelina Lindberg, Ledamot

Suppleanter

Hedda Kjelldahl
Evelina Lindberg Nilsson
Sandra Irarrazabal Lobos

Firmatecknare

Ordförande och kassör.

Revisorer

BDO
Margareta Kleberg, Auktoriserad revisor

Valberedning

Annelie Hohl

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj och en extra stämma hölls den 1 november.

Fastigheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Samlingsledningen har slamsugits. Hål upptäcktes på ledningen ut från fastigheten.

Besiktning av hissen genomfördes. Rekommendation att hissen moderniseras. Moderniseringen sker under juli 2023.

Besiktning av balkongerna genomfördes under våren. Rekommendation att brister åtgärdas i närtid.

Fasad- och balkongrenoveringen påbörjades i september.

Garaget hyrs ej ut under fasad- och balkongrenoveringen p.g.a. att utrymmet behövs för förvaring samt att garagedörrarna blockeras av byggställningen.

Mockfjärds har återbetalat 210 000 kr exkl. moms p.g.a. reklamation.

Föreningen beviljades ett återställningsbidrag på 11 575 kr för att transportera bort och återställa markytan där två garage för permobiler var placerade.

Ny spis och bänkskiva installerades i en hyreslägenhet.

Behållarna för tidningar utanför lägenhetsdörrarna togs bort p.g.a. risk för att man fastnade med kläderna i dessa. I samband med detta sattes nya namnskyltar upp vid varje lägenhetsdörr.

Hyresförhandlingarna för 2022: Höjning med 1,8 procent samt 25 kr per lägenhet/månad för utökat skalskydd, säkrare passagesystem, fler låsta passager, ny porttelefon, informationsdisplay, onlinebokning, utökad kameraövervakning. Gäller fr.o.m. 2022-02-01.

Hyresförhandlingarna för 2023 var vid årsskiftet ännu ej klart.

Besiktning av fastighetens systematiska brandskyddsarbete av extern brandskyddsspecialist.

Dödsbo lg.nr. 59 har ej sagts upp i vederbörlig ordning. Styrelsen har därför anlitat juridisk hjälp för att hänskjuta ärendet till Hyresnämnden. Den 17 januari beslutade Hyresnämnden att hyresavtalet har upphört. Eftersom dödsboet ej tömt lägenheten och återlämnat nycklarna gjordes en avhysning via Kronofogden. Saneringen av lägenheten utfördes. Dödsboet kan ej betala uppkommen skuld.

Olovliga andrahandsuthyrningar har skett, och styrelsen har agerat via juridiskt ombud.

Under året såldes lägenheterna nr. 38, nr. 59, nr. 67.

Hyresrätt lg. nr. 28 är uppsagd fr.o.m. 2023-03-01.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 669	1 678	1 622	1 604	1 632
Resultat efter finansiella poster	-3 234	-1 007	-895	-842	-1 221
Soliditet (%)	62	62	63	63	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 487 339	6 322 480	1 909 000	-11 957 666	-1 006 881	22 754 272
Avsättning yttre underhållsfond			553 000	-553 000		0
Upplåtelse och insatser	1 039 075	1 560 925				2 600 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 006 881	1 006 881	0
Årets resultat					-3 233 908	-3 233 908
Belopp vid årets utgång	28 526 414	7 883 405	2 462 000	-13 517 547	-3 233 908	22 120 364

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 517 548
Årets resultat	-3 233 908
	-16 751 456

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	553 000
I ny räkning överföres	-17 304 456
	-16 751 456

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 669 589	1 677 839
Övriga rörelseintäkter		262 500	56 991
Summa rörelseintäkter		1 932 089	1 734 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-4 082 534	-1 776 252
Övriga externa kostnader		-250 748	-182 751
Personalkostnader	2	-142 549	-134 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 754	-469 754
Summa rörelsekostnader		-4 945 585	-2 563 506
Rörelseresultat		-3 013 496	-828 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 429	-178 214
Summa finansiella poster		-220 412	-178 205
Resultat efter finansiella poster		-3 233 908	-1 006 881
Resultat före skatt		-3 233 908	-1 006 881
Årets resultat		-3 233 908	-1 006 881

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	35 284 124	35 753 878
Summa materiella anläggningstillgångar		35 284 124	35 753 878
Summa anläggningstillgångar		35 284 124	35 753 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		87 797	90 405
Övriga fordringar		936	22 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 558	71 346
Summa kortfristiga fordringar		163 291	183 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 214 518	876 079
Summa kassa och bank		2 214 518	876 079
Summa omsättningstillgångar		2 377 809	1 059 961
SUMMA TILLGÅNGAR		37 661 933	36 813 839

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 526 414	27 487 339
Upplåtelseavgifter		7 883 405	6 322 480
Fond för yttre underhåll		2 462 000	1 909 000
Summa bundet eget kapital		38 871 819	35 718 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 517 548	-11 957 666
Årets resultat		-3 233 908	-1 006 881
Summa fritt eget kapital		-16 751 456	-12 964 547
Summa eget kapital		22 120 363	22 754 272
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	4, 5	13 595 000	13 655 000
Leverantörsskulder		1 472 367	83 298
Skatteskulder		127 186	123 296
Övriga skulder		36 849	32 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 168	165 069
Summa kortfristiga skulder		15 541 570	14 059 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 661 933	36 813 839

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2022	2021
Styrelse och internrevisor	121 000	110 000
Sociala kostnader	21 549	24 749
	142 549	134 749

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 800 394	39 800 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 800 394	39 800 394
Ingående avskrivningar	-4 046 516	-3 576 762
Årets avskrivningar	-469 754	-469 754
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 516 270	-4 046 516
Utgående redovisat värde	35 284 124	35 753 878
Taxeringsvärden byggnader	29 051 000	22 440 000
Taxeringsvärden mark	16 860 000	14 460 000
	45 911 000	36 900 000
Bostäder	45 800 000	36 800 000
Lokaler	111 000	100 000
	45 911 000	36 900 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,88	2023-02-27	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek	0,61	2023-03-01	5 595 000	5 655 000
Stadshypotek	4,35	2023-03-01	3 400 000	3 400 000
			13 595 000	13 655 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 595 000	13 655 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 295 tkr.

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Stockholm 2023-

Perry Wall
Ordförande

Eva Öhrn
Ledamot

Evelina Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 13:35

SENT BY OWNER:

Svea Johansson · 21.04.2023 08:17

DOCUMENT ID:

S1-HFqiJmn

ENVELOPE ID:

SJxSK9sJmn-S1-HFqiJmn

DOCUMENT NAME:

Brf Fornkullen Årsredovisning 2022.pdf

9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVELINA LINDBERG NILSSON e.lindbergnilsson@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:15 21.04.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/27) IP: 213.89.130.202
2. PERRY WALL perry-wall@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 10:21 21.04.2023 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/27) IP: 83.185.87.22
3. EVA MARGARETA ELISABET ÖHRN eva.ohrn@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 13:51 21.04.2023 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/02) IP: 94.234.101.214
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	25.04.2023 13:35 25.04.2023 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* 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