FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vivstavarvsvägen med säte i Stockholm org.nr. 769613-2328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-17.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Träsliperiet 5	2005-10-17	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheten STOCKHOLM TRÄSLIPERIET 5 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	p-platser	0
7	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	319
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2582
1	lägenheter (hyresrätt)	62
Totalt 64 objekt		**2963**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Jevrell	Ordförande	2012-05-29	
Curt Lennart Rönnestig	Ledamot	2016-06-14	
Göran Tengelin	Ledamot	2014-06-11	
Malin Valkonen	Ledamot	2020-06-17	
Gustav Ekecrantz	Ledamot	2018-06-14	
Carolin Berggren	Ledamot	2016-06-14	2022-06-15
Petter Lukas Os Skagemark	Ledamot	2021-06-17	
Imola Szanto	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carolin Berggren.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, ink. konstituerande styrelsemöte samt årsstämma.
Stämman beslutar om att styrelsen ska bestå av högst 6st styrelseledamöter, 1st representant från HSB, inga suppleanter.
Firmatecknare har varit: Göran Tengelin, Hans Jevrell, Malin Valkonen, Carolin Berggren, Imola Szanto.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.
Revisorer har varit: Niclas R Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.
Valberedning har varit: Roger Francsics (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 14 medlemmar, 13st röstberättigande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-09-27.

2022-01
Övernattningslägenheten möbleras klart och diverse utrustning köps in
2022-03
Brandsskyddsrond genomförd
OKAB anlitas för att göra en okulär besiktning pga röklukt
WIFI installeras i övernattningslägenheten
Föreningens hemsida driftsätts www.vivstavarvsvagen.se
Inköp till föreningens kontor genomförs
2022-05
Nytt avtal genomförs med AF Rörservice som installerar en backventil för att motverka översvämning i övernattningslägenhet samt tvättstuga, service framåt av detta avtalas samtidigt
Trasiga rör och tvättho i tvättstugan med tillhörande toalett lagas
Diverse elavvikelser efter brandgenomgång i fastigheten åtgärdas, samt byte av trasig armatur i tvättstugan
Lövblås köps in till städdagarna
2022-04
Nicklasson:s gräv AB genomför sandsopning av baksidan/parkeringsområdet
Entreprenör har varit ute och tittat på att göra i ordning baksidan vid grill platsen, inväntar offert

Stämma 7/6: Imola Francsics väljs in i stryrelsen

2st Städdagar genomförs under året, 15/5 och 30/10
2022-06
Avtalspärmen gås igenom och uppdateras
Trädgårdsgruppen köper in krukor, blommor, gräs ect som jobbas vidare med under hösten
2022-09
Brandsskyddsrond genomförs
Välkomstbrev till nya medlemmar med diverse information tas fram och läggs ut på hemsidan
2022-11
Skyddsrumstillsyn genomförs och godkänns
QR kod till hemsidan tas fram
Bokning av övernattningslägenheten via hemsidan tas fram och testas
Trasiga räcken i trapphusen renoveras
Anticimex besök genomförs och skadedjurspunkter sätts ut
2022-12
Styrelsemiddag
Offert framtagen för att bygga en mindre trappa upp till loft i övernattningslägenheten, denna godkänns.
Påbörjar arbetet av fastighetsplan
Löpande över 2022:
Solceller / Översyn av tak samt individuell mätning:
Certifierad kontrollperson anlitas för projektet takomläggning samt installation solceller, en offert har erhållits som accepteras
Svea Solar uppdaterar ritningen utefter projekt
Vi mottar en överklagan på beslut om installation och det genomförs en grannhöran, detta tas vidare upp i byggnadsnämnden
Grannförfrågan godkändes på Stadsbyggnadsnämndens möte
Ändringsanmälan skickas in för att påbörja individuell mätning med tillhörande avtal och installation av nya mätare
Bygglovet beviljas.

Projektet Vindsisolering: Ytan är uppmätt, entreprenör har utfört mätning (där Hans var närvarande) och offert mottaget.
Styrelsen tar sedan beslut om att pausa projektet för att genomföra projektet med solcellar först.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
2014
Fönster etapp 1
Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2015
Fönster etapp 2
Borttagning av plåtbeklädnad samt renovering och målning av träramar
2016
Renovering av utvändiga trappor. Renovering av entrédörrar
Förbättrad trappkonstruktion, nya material bestående av puts o krysshamrad granit.
Slipade och ny lackering av ytterdörrar. Renoverade lampor i entré
2017
Lilla tvättstugan
Utbyte av torktumlare och torkskåp, komplettering av ytterligare tvättmaskin. Samt ny bokningstavla
2018
Etapp 1 utemiljö
Asfaltering av hela baksidan mot JM´s fastighet. Omdisponering och utökning av antalet parkeringsplatser.
Dragit ny el till alla parkeringsplatser och installerat elstolpar för både motorvärme och laddning av elbilar
2018
Flytt av panncentral
För att frigöra yta till försäljning
2019
Källarplanets dörrar

Renovering och ommålning av källarplanets dörrar
2020
Framsida
Nya sopkärl, plattsättning och cyckelställ. Renovering o Försäljning av lgh.
Vaktmästarbostaden renoverad till styrelserum och uthyrning till medlemmarna
2021
Fastighet
Matavfallskärl införskaffas, övernattningslgh renoveras för uthyrning, fiber installeras till alla medlemmar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Solceller / Översyn av tak samt individuell mätning
Vindisollering samt förändring av förrådsstruktur
Färdigställa baksidan
Verkställa fastighetsplanen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	199	252	235	241	271
Skuldsättning, kr/kvm	3 879	3 885	3 891	3 896	4 170
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	274	254	221	230	229
Driftskostnad, kr/kvm	537	503	460	462	462
Årsavgifter, kr/kvm	700	699	681	675	673
Totala intäkter, kr/kvm	813	812	759	771	807
Nettoomsättning, tkr	2 414	2 428	2 269	2 306	2 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	−451	−356	−511	−362	−50
Soliditet, %	77	77	76	76	75

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.
Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.
Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.
Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	38 572 308	0	0	38 572 308
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 764 467	0	0	5 764 467
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	786 592	0	119 448	906 040
S:a bundet eget kapital, kr	**45 123 367**	**0**	**119 448**	**45 242 815**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−3 227 030	−355 750	−119 448	−3 702 228
Årets resultat, kr	−355 750	355 750	−451 276	−451 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−3 582 780**	**0**	**−570 724**	**−4 153 504**
S:a eget kapital, kr	**41 540 587**	**0**	**−451 276**	**41 089 311**

Reservation till underhållsfond 325 000 samt ianspråktagande 143 411.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−3 702 228
Årets resultat, kr	−451 276
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−4 153 504**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	143 411
Balanseras i ny räkning, kr	**−4 335 093**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 414 449	2 428 451
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 318 753	-1 308 957
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 946	-97 643
Planerat underhåll		-143 411	-205 552
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-98 565	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 549	-902 549
Summa rörelsekostnader		-2 653 224	-2 613 266
Rörelseresultat		**-238 775**	**-184 815**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 684	788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-229 185	-171 722
Summa finansiella poster		-212 501	-170 934
Årets resultat		**-451 276**	**-355 750**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	45 686 791	46 589 340
		45 686 791	46 589 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	1 750 500	1 750 500
		1 750 500	1 750 500
Summa anläggningstillgångar		47 437 291	48 339 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 931	6 975
Avräkningskonto HSB Stockholm		676 147	500 700
Placeringskonto HSB Stockholm		515 884	514 107
Skattefordran		0	238
Övriga fordringar	Not 9	146 968	133 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	321 675	330 534
		1 667 605	1 486 463
Kassa och bank	Not 11	4 212 983	3 892 094
Summa omsättningstillgångar		5 880 588	5 378 558
Summa tillgångar		**53 317 879**	**53 718 397**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 572 308	38 572 308
Upplåtelseavgifter		5 764 467	5 764 467
Yttre underhållsfond		906 040	786 592
		45 242 815	45 123 367
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 702 228	-3 227 030
Årets resultat		-451 276	-355 750
		-4 153 504	-3 582 780
Summa eget kapital		41 089 311	41 540 587
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 100 457	1 118 487
		1 100 457	1 118 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		174 886	11 706
Skatteskulder		0	14 686
Övriga skulder	Not 14	5 411	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	447 814	532 931
		11 128 111	11 059 323
Summa skulder		12 228 567	12 177 810
Summa eget kapital och skulder		**53 317 879**	**53 718 397**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-451 276	-355 750
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	902 549	902 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	451 273	546 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 917	-62 135
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	68 788	-164 249
Kassaflöde från löpande verksamhet	516 143	320 416
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-18 030	-16 849
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-18 030	3 483 151
Årets kassaflöde	**498 113**	**3 803 567**
Likvida medel vid årets början	**4 906 901**	**1 103 334**
Likvida medel vid årets slut	**5 405 014**	**4 906 901**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,37 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 808 628	1 804 769
	Hyror	318 138	317 560
	Övriga intäkter	316 483	340 680
	Bruttoomsättning	2 443 249	2 463 009
	Avgifts- och hyresbortfall	-28 800	-34 558
		2 414 449	**2 428 451**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	146 174	164 224
	Reparationer	17 296	67 997
	El	153 187	91 473
	Uppvärmning	549 087	553 853
	Vatten	115 708	112 970
	Sophämtning	53 441	46 831
	Fastighetsförsäkring	33 530	35 072
	Kabel-TV och bredband	68 175	35 533
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 660	84 030
	Förvaltningsarvoden	101 553	107 463
	Övriga driftkostnader	9 942	9 512
		1 318 753	**1 308 957**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	4 563	0
	Hyror och arrenden	417	417
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	74 765	28 712
	Administrationskostnader	79 271	16 485
	Extern revision	12 000	11 048
	Konsultkostnader	6 750	28 802
	Medlemsavgifter	12 180	12 180
		189 946	**97 643**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
		98 565	**98 565**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	223	153
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 777	514
	Ränteintäkter skattekonto	154	0
	Övriga ränteintäkter	14 530	121
		16 684	**788**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	146 947	91 843
	Övriga räntekostnader	82 238	79 879
		229 185	**171 722**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	38 049 315	38 049 315
	Anskaffningsvärde mark	16 977 094	16 977 094
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 026 409**	**55 026 409**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-8 437 070	-7 534 521
	Årets avskrivningar	-902 549	-902 549
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 339 619**	**-8 437 070**
	Utgående bokfört värde	**45 686 791**	**46 589 340**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	990 000	1 971 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	21 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	596 000
	Summa taxeringsvärde	**43 390 000**	**52 367 000**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 750 500	1 750 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 750 500**	**1 750 500**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	134 105	133 910
	Skattefordran	12 863	0
		146 968	**133 910**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	61 675	66 310
	Upplupna intäkter	260 000	264 224
		321 675	**330 534**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	4 212 983	3 892 094
	4 212 983	**3 892 094**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753786785	3,17%	2023-02-28	5 750 000	0
Swedbank	2753786793	3,44%	2023-03-28	4 750 000	0
				10 500 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**1 100 457**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 000 000	25 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	**10 500 000**

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	5 411	0
	5 411	**0**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 244	3 859
Förutbetalda hyror och avgifter	167 828	155 868
Övriga upplupna kostnader	267 742	373 204
	447 814	**532 931**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Curt Lennart Rönnestig	Gustav Ekecrantz	Göran Tengelin
Hans Jevrell	Imola Szanto	Malin Valkonen
Petter Lukas Os Skagemark		

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor	Av HSB Riksförbund förordnad revisor