

Årsredovisning 2022

BRF VÅGSKIVAN 21

769605-4746



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅGSKIVAN 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-03-06.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågskivan 21 på adressen Hallandsgatan 32 i Stockholm. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 890 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Björn Platzack	Ordförande
Andreas Åberg	Ledamot/kassör
Lovisa Rappe	Ledamot/sekreterare
Stellan Stephenson	Ledamot
Johanna Ehrensvärd	Suppleant
Jonas Alfthan	Suppleant

VALBEREDNING

Valberedning består av Kajsa Svärd och Sara Korn

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Louise Larsson	Auktoriserad revisor	BDO AB
Erik Ehre	Internrevisor	

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

2001	Elstambyte
2001-2002	Rörstambyte
2002	Omputsning av fasad
2002	Renovering av balkonger
2003	Nyinstallation hiss (handikappshiss)
2007-2008	Ordningställande av P-platser
2013	Spolning av stammar under källarplan
2013	Stambyten på delar av avloppssystemet
2014	Relining av avloppssystemet
2015	Målning av fönster, balkongräcken och källardörr
2017	Takterass byggdes till lägenhet 1401
2018	Ny elservis till huset och ny elcentral
2018	Ordningställande av toalett i källaren
2018	Omdisponering av förrådsutrymmen inkl. arkiv
2018-2019	Hissinstallation*
2019	Terass byggdes för lägenhet 1001 och 1002.
2019	Fiberinstallation
2022	Installation av Bergvärme*

**Befintlig fjärrvärmecentral har bytts ut och ersatts med en ny bergvärmecentral*

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Städavtal	Tekab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

EKONOMI

Föreningens totala lån uppgår till 6 100 000 SEK per 2022-12-31.

- Föreningen tog ett nytt lån på 1 100 000 SEK för finansiering av ny bergvärmecentral.
- Styrelsen Beslutade att höja avgifterna under Q4 2022 med 15%

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

BUDGET FÖR NÄSTA ÅR

En höjning av årsavgiften med 15% planeras till 230101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	727 320	726 703	737 325	704 322
Resultat efter fin. poster	-337 726	-207 140	-185 865	87 188
Soliditet, %	56	62	63	64
Yttre fond	701 215	625 615	550 015	474 415
Taxeringsvärde	35 400 000	25 200 000	25 200 000	25 200 000
Bostadsyta, kvm	890	890	890	890
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 853	5 618	5 618	5 618
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	0,90	1,39	1,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 862 548	-	-	10 862 548
Upplåtelseavgifter	1 650 000	-	-	1 650 000
Fond, yttre underhåll	625 615	-	75 600	701 215
Balanserat resultat	-4 434 869	-207 140	-75 600	-4 717 609
Årets resultat	-207 140	207 140	-337 726	-337 726
Eget kapital	8 496 154	0	-337 726	8 158 428

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 717 609
Årets resultat	-337 726
Totalt	-5 055 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	106 200
Balanseras i ny räkning	-5 161 535
	-5 055 335

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		727 320	726 703
Rörelseintäkter		2	2 954
Summa rörelseintäkter		727 322	729 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-540 488	-433 654
Övriga externa kostnader	4	-138 145	-87 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 068	-370 428
Summa rörelsekostnader		-997 701	-892 020
RÖRELSERESULTAT		-270 379	-162 363
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 099	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 446	-44 794
Summa finansiella poster		-67 347	-44 777
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 726	-207 140
ÅRETS RESULTAT		-337 726	-207 140

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	12 495 629	12 814 697
Pågående projekt		929 460	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 425 089	12 814 697
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 425 089	12 814 697
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 119	3 045
Övriga fordringar		35 806	51 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 866	37 334
Summa kortfristiga fordringar		86 791	91 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 012 811	753 319
Summa kassa och bank		1 012 811	753 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 099 602	845 137
SUMMA TILLGÅNGAR		14 524 691	13 659 834

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 512 548	12 512 548
Fond för yttre underhåll		701 215	625 615
Summa bundet eget kapital		13 213 763	13 138 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 717 609	-4 434 869
Årets resultat		-337 726	-207 140
Summa fritt eget kapital		-5 055 335	-4 642 009
SUMMA EGET KAPITAL		8 158 428	8 496 154
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 100 000	5 000 000
Leverantörsskulder		106 583	20 210
Skatteskulder		41 638	40 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	118 042	103 218
Summa kortfristiga skulder		6 366 263	5 163 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 524 691	13 659 834

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	753 319	633 730
Resultat efter finansiella poster	-337 726	-207 140
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	319 068	370 428
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-18 658	163 288
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 027	-40 978
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 583	-2 720
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	88 952	119 590
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-929 460	0
Kassaflöde från investeringar	-929 460	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 100 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	259 492	119 590
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 012 811	753 319

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	78 000	75 400
Årsavgifter, bostäder	622 608	622 608
Övriga intäkter	26 712	28 695
Summa	727 320	726 703

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningsskostnader	0	4 937
Bredband	26 712	26 712
Elavgifter	323	0
Entrepkostn städ	71 012	47 875
Fastighetsel	11 533	10 142
Fastighetsförsäkringar	34 313	30 467
Fastighetsskatt	21 393	20 426
Fastskötsel,städ material	4 083	10 395
Fjärrvärme	173 467	180 779
Försäkringsärende/vattenskada	64 808	0
Grovsopor, tidningar	5 009	5 904
Kabel-TV	8 966	8 709
Klottersanering	0	13 755
Mark/gård/utemiljö Planteringar	3 112	0
Självrisk	29 062	0
Snöskottning och sandupptagning	0	6 000
Sophämtning	17 323	15 484
Trädgård och blommor	637	525
Vatten	29 356	39 672
Övriga rep./underhåll	39 379	11 872
Summa	540 488	433 654

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	14 328	5 138
Kameral förvaltning	32 652	31 984
Revisionsarvoden	22 906	24 084
Övriga förvaltningskostnader	68 258	26 732
Summa	138 145	87 938

NOT 5, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 937 828	17 937 828
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 937 828	17 937 828
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 123 131	-4 752 703
Årets avskrivning	-319 068	-370 428
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 442 199	-5 123 131
Utgående restvärde enligt plan	12 495 629	12 814 697
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 027 612</i>	<i>3 027 612</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	16 600 000
Summa	35 400 000	25 200 000

NOT 6, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,18 %	2 320 000	2 320 000
Swedbank	2023-01-28	2,63 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2023-03-28	3,28 %	2 280 000	1 180 000
Summa			6 100 000	5 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>6 100 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1 070	2 711
Förutbetalda avgifter/hyror	68 389	60 610
Uppvärmning	29 465	28 055
Utgiftsräntor	9 091	3 456
Vatten	5 442	4 515
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 585	3 871
Summa	118 042	103 218

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 100 000	5 320 000
Summa	6 100 000	5 320 000

NOT 9, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser under året

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Åberg
Ledamot/kassör

Björn Platzack
Ordförande

Lovisa Rappe
Ledamot/sekreterare

Stellan Stephenson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Erik Ehre
Internrevisor

BDO AB
Lousie Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 08:17

SENT BY OWNER:

Sara Özbay • 22.05.2023 10:21

DOCUMENT ID:

HJWIMIsuS2

ENVELOPE ID:

rklIf8j_S3-HJWIMIsuS2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Vågskivan 21.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOVISA RAPPE lovisarappe@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 10:23 22.05.2023 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/06) IP: 178.16.216.248
2. BJÖRN PLATZACK bjorn@platzack.com	Signed Authenticated	22.05.2023 10:23 22.05.2023 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/03) IP: 217.212.85.141
3. ANDREAS ÅBERG andreas.aberg@lelo.com	Signed Authenticated	22.05.2023 10:49 22.05.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/25) IP: 178.30.135.52
4. STELLAN STEPHENSON stellan.stephenson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 14:44 22.05.2023 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/08) IP: 178.16.216.250
5. ERIK EHRS erik.ehrs@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 15:39 22.05.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/25) IP: 178.16.216.74
6. LOUISE LARSSON Louise.larsson@bdo.se	Signed Authenticated	23.05.2023 08:17 22.05.2023 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/27) IP: 176.10.136.91

* 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