

Årsredovisning 2022

BRF SÖDERTUVAN 1 I HANINGE

769629-1231



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÖDERTUVAN 1 I HANINGE

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 2014-11-20.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Haninge.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 418 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tim Johansson	Ordförande
Thomas Andersson	Styrelseledamot
Melanie Ortiz	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Vi beslutade om att höja lägenhetsavgifterna med 6% fr.o.m 2023-01-01.

Gemensamt med Södertuvan 2 och Södertuvan 3 har vi höjt avgiften för P-platserna i garagebolaget till 850kr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Ett lån bundet till 2023-04-25 1.72%.

Ett lån bundet till 2024-04-25 2.39%.

Ett lån rörligt.

Skellefteåkraft som ny elhandelsleverantör.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Stamspolning genomförd efter 5 års intervall.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 925	1 883	1 846	1 847	1 636
Resultat efter fin. poster	-1 026	-673	-1 071	-677	-350
Soliditet, %	69	70	70	70	70
Yttre fond	364	291	219	146	73
Taxeringsvärde	59 727	43 560	43 560	43 560	32 198
Bostadsyta, kvm	2 418	2 418	2 418	2 418	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709	693	678	676	676
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 187	13 315	13 455	13 618	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	1,17	1,28	1,33	-
Belåningsgrad, %	30,11	30,14	30,19	30,29	30,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	77 480	-	-	77 480
Fond, yttre underhåll	291	-	73	364
Balanserat resultat	-2 391	-673	-73	-3 137
Årets resultat	-673	673	-1 026	-1 026
Eget kapital	74 707	0	-1 026	73 681

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 137
Årets resultat	-1 026
Totalt	<u>-4 163</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73
Balanseras i ny räkning	-4 235
	<u><u>-4 163</u></u>

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		1 925	1 883
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		1 925	1 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 275	-1 070
Övriga externa kostnader	7	-106	-103
Personalkostnader	8	-96	-62
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944	-944
Summa rörelsekostnader		-2 422	-2 179
RÖRELSERESULTAT		-497	-294
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-529	-379
Summa finansiella poster		-529	-379
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 026	-673
ÅRETS RESULTAT		-1 026	-673

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	105 891	106 835
Summa materiella anläggningstillgångar		105 891	106 835
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	53	53
Summa finansiella anläggningstillgångar		53	53
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 944	106 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36	36
Övriga fordringar	12	5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97	100
Summa kortfristiga fordringar		139	136
Kassa och bank			
Kassa och bank		94	381
Summa kassa och bank		94	381
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		233	517
SUMMA TILLGÅNGAR		106 176	107 405

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 480	77 480
Fond för yttre underhåll		364	291
Summa bundet eget kapital		77 844	77 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 137	-2 391
Årets resultat		-1 026	-673
Summa fritt eget kapital		-4 163	-3 064
SUMMA EGET KAPITAL		73 681	74 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 638	0
Summa långfristiga skulder		10 638	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 248	32 196
Leverantörsskulder		124	65
Skatteskulder		21	19
Övriga kortfristiga skulder		163	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	302	244
Summa kortfristiga skulder		21 858	32 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 176	107 405

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	381	467
Resultat efter finansiella poster	-1 026	-673
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	944	944
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-82	271
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3	-11
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	107	-9
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	23	251
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-310	-338
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310	-338
ÅRETS KASSAFLÖDE	-287	-86
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	94	381

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södertuvan 1 i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 1-4 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	149	147
Årsavgifter, bostäder	1 714	1 676
Övriga intäkter	62	63
Summa	1 925	1 886

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	231	94
Fastighetsskötsel	101	63
Snöskottning	43	45
Städning	131	54
Trädgårdsarbete	36	27
Övrigt	1	89
Summa	544	371
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	4	0
Reparationer	124	69
Summa	128	69
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	55	61
Sophämtning	47	53
Uppvärmning	260	253
Vatten	135	160
Summa	497	526
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	59	59
Fastighetsförsäkringar	37	35
Fastighetsskatt	11	10
Summa	107	104
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	10	14
Kameral förvaltning	32	31
Revisionsarvoden	14	7
Övriga förvaltningskostnader	50	50
Summa	106	103

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23	15
Styrelsearvoden	72	46
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	96	62

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	529	379
Summa	529	379

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	111 177	111 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 177	111 177
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 342	-3 398
Årets avskrivning	-944	-944
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 286	-4 342
Utgående restvärde enligt plan	105 891	106 835
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	43 736	43 736

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 127	36 960
Taxeringsvärde mark	9 600	6 600
Summa	59 727	43 560

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	53	53
Summa	53	53

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	5	0
Summa	5	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12	15
Fastighetsskötsel	19	17
Försäkringspremier	34	34
Förvaltning	17	16
Städning	4	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Summa	97	100

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,05 %	10 638	10 751
Swedbank	2024-04-25	2,39 %	10 638	10 723
Swedbank	2023-04-25	1,72 %	10 610	10 723
Summa			31 886	32 196
<i>Varav kortfristig del</i>			21 248	

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	169	160
Uppvärmning	40	59
Utgiftsräntor	70	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	0
Summa	302	244

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 852	33 852
Summa	33 852	33 852

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Melanie Ortiz
Styrelseledamot

Thomas Andersson
Styrelseledamot

Tim Johansson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2023 08:47

SENT BY OWNER:

Andrea Kings · 02.05.2023 10:33

DOCUMENT ID:

HyGdeorRm3

ENVELOPE ID:

B1bOxoHRmh-HyGdeorRm3

DOCUMENT NAME:

Brf Södertuvan 1 i Haninge, 769629-1231 - Årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TIM JOHANSSON timjohansson@outlook.com	Signed Authenticated	02.05.2023 12:08 02.05.2023 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/19) IP: 83.241.239.230
2. Thomas Andersson senior.storage.specialist@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2023 17:37 06.05.2023 17:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/08) IP: 193.22.153.245
3. Melanie Ortiz melanie.ortiz.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2023 17:38 06.05.2023 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/10) IP: 193.22.153.245
4. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	07.05.2023 08:47 07.05.2023 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 151.177.211.63

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge
769629-1231**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södertuvan 1 i Haninge för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2023 08:50

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 07.05.2023 08:50

DOCUMENT ID:

HJx2N9p4En

ENVELOPE ID:

SJhN9TVNh-HJx2N9p4En

DOCUMENT NAME:

rb södertuvan 1 i haninge.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman	Signed	07.05.2023 08:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
info@ravisor.se	Authenticated	07.05.2023 08:50	Low	IP: 151.177.211.63

* 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