

Årsredovisning
för
Brf Björkspinnaren

769600-9997

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Björkspinnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1995-09-05 och har som uppgift att förvalta den egna fastigheten Björkspinnaren 3 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma, bestått av;

Ordinarie ledamöter:

Felix Friman, Ordförande

Josefin Granat

Nina Wadmark

Suppleanter:

Filip Ajaxén

Jonny Pettersson

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har haft ??? protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet

Fastigheten förvärvades 1997 och består av 4 fyrfamiljshus med totalt 16 bostadslägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Total uppvärmd bostadsyta är 1.238,4 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st med uppvärmd yta på 84,0 kvm.

8 st med uppvärmd yta på 70,8 kvm.

Alla lägenheterna har separat förråd samt en parkeringsplats med motorvärmarruttag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten samt att den löpande skötseln fördelas på medlemmarna via ett veckovis schema.

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet av fastigheten på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet i enlighet med underhållsplanen.

Under året har styrelsen aktivt arbetat med att uppdatera innehållet i underhållsplanen. Föreningen har en uppdaterad Energideklaration, vilken finns tillgänglig på Boverket.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs med 200 tkr vilket är ett högre belopp än vad som är minimikrav i stadgarna (0,3% av bokfört värde byggnad).

Föreningen höjde avgifterna med 2% per 1:a januari 2023.

Medlemsinformation

Under året har två lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	899	899	876	879
Resultat efter finansiella poster	313	365	267	229
Soliditet (%)	38	36	34	32
Kassalikviditet (%)	36	74	64	39

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt som annars skulle varit 433 (315 år 2020 och 364 år 2021).

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 049	309	1 393	734	365	4 849
Disposition av föregående års resultat:				365	-365	0
Fond yttre underhåll			200	-200		0
Årets resultat					313	313
Belopp vid årets utgång	2 049	309	1 593	899	313	5 162

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	898 784
årets vinst	313 007
	1 211 791

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	1 011 791
	1 211 791

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		898 735	898 663
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		898 735	898 663
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-243 722	-212 812
Övriga externa kostnader	3	-106 370	-102 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 708	-93 708
Summa rörelsekostnader		-443 800	-409 403
Rörelseresultat		454 935	489 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 382	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 310	-124 177
Summa finansiella poster		-141 928	-124 177
Resultat efter finansiella poster		313 007	365 083
Resultat före skatt		313 007	365 083
Årets resultat		313 007	365 083

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

11 815 094

11 908 802

Summa materiella anläggningstillgångar

11 815 094

11 908 802

Summa anläggningstillgångar

11 815 094

11 908 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

483

476

Övriga fordringar

2 122

1 979

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 656

40 062

Summa kortfristiga fordringar

44 261

42 517

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

352 261

350 000

Summa kortfristiga placeringar

352 261

350 000

Kassa och bank

Bank

1 235 941

1 094 164

Summa kassa och bank

1 235 941

1 094 164

Summa omsättningstillgångar

1 632 463

1 486 681

SUMMA TILLGÅNGAR

13 447 557

13 395 483

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		2 049 272	2 049 272
Inbetalda upplåtelseavgifter		308 728	308 728
Fond för yttre underhåll		1 592 526	1 392 526
Summa bundet eget kapital		3 950 526	3 750 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		898 784	733 701
Årets resultat		313 007	365 083
Summa fritt eget kapital		1 211 791	1 098 784
Summa eget kapital		5 162 317	4 849 310

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 7, 8	3 694 352	6 534 934
Summa långfristiga skulder		3 694 352	6 534 934

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 8	4 440 582	1 826 720
Leverantörsskulder		30 944	79 681
Skatteskulder		2 524	2 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 838	102 691
Summa kortfristiga skulder		4 590 888	2 011 239

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 447 557

13 395 483

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Vinterunderhåll	36 688	33 509
El	24 194	20 698
Vatten	43 754	40 753
Sophämtning	29 472	27 344
Fastighetsförsäkring	37 000	33 641
Kabel-TV	28 777	27 454
Övriga kostnader fastighetsskötsel	8 596	3 131
Kommunal fastighetsavgift	24 304	23 344
	232 785	209 874
Reparationer		
Reparation staket mm	0	2 938
Övriga reparationer	10 937	0
	10 937	2 938
	243 722	212 812

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningskostnader		
Revisionskostnader	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	32 967	32 480
Övriga förvaltningskostnader	18 849	18 477
	64 316	63 457
Styrelsekostnader		
Arvoden och andra ersättningar till styrelsen	32 000	30 000
Sociala kostnader på arvoden	10 054	9 426
	42 054	39 426
	106 370	102 883

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 504 466	14 504 466
Ingående avskrivningar	-2 595 664	-2 501 956
Årets avskrivningar	-93 708	-93 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 689 372	-2 595 664
Utgående redovisat värde	11 815 094	11 908 802

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	1 566 000
	0	1 566 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8.134.934 kronor (8.361.654) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 694 352	6 534 934
	3 694 352	6 534 934
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 440 582	1 826 720
	4 440 582	1 826 720

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,41	2027-10-30	1 638 000	1 656 000
Stadshypotek	1,82	2023-01-30	1 328 582	1 343 302
Stadshypotek	1,86	2023-09-30	1 365 000	1 380 000
Stadshypotek	1,76	2023-01-30	1 600 000	1 650 000
Stadshypotek	1,21	2024-10-30	690 352	802 352
Stadshypotek	1,20	2024-06-01	1 513 000	1 530 000
			8 134 934	8 361 654
Kortfristig del av långfristig skuld			4 440 582	1 826 720

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 388 000	12 388 000
	12 388 000	12 388 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Huddinge

Felix Friman
Ordförande

Josefin Granat

Nina Wadmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Lilja
Auktoriserad revisor