

Årsredovisning 2022

BRF ÖVERSTEN

716421-9441



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVERSTEN

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 kommer 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.

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 1992-06-15.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värnet 24 på adressen Värnstigen 5 i Segeltorp. Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 142 kvm och 1 lokal om 7 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gomez Gonzales Sergio	Ordförande
Hrenovac Zeljko	Suppleant
Silva Victoria	Sekreterare
Wallenholm Johan	Kassör

FIRMATECKNING

Tecknas av två ledarmöter

REVISORER

BDO, med huvudansvarig revisor John Osser

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2017	Underhåll av hissen i värnstigen 3
2017	Cylinderbyte i hissen i värnstigen 5
2018	Målning av takfot värnstigen
2018	Utbyte av garageportsmotor
2018	Underhåll av torktumlare samt tvättmaskiner
2018	Nya anslagstavlor i alla trapphus
2018	Inköp av nya kontorsmöbler till styrelserum
2018	Sanering av skyddsrumsförråd
2019	Målning av takfot båda fastigheterna
2019	Underhåll av grillplats
2019	Renovering av skyddsrum
2020	Stamspolning av alla lägenheter
2020	Underhåll samt utbyggnad av grillplats
2020	Renovering av lekplats
2020	Renovering av frånfläktar i båda fastigheterna
2020	Ny Energideklaration
2020	Renovering av nödbelysning i hissar
2021	Renovering av takrännor samt överspolningsskydd
2021	Byte av galler vid takfoten för att hindra fåglar att komma in i vinden
2021	Ny trädgårdspaviljong vid grillplatsen
2021	Utbyte av garageport
2021	Installation av kameraövervakning i garage och soprum
2021	Utförd OVK besiktning
2021	Förstärkt inbrottsskyddet i våra trapphus
2021	Förstärkt brandskyddet i våra trapphus
2022	Renovering av Hiss på värnstigen 5
2022	Blomkrukor längs Värnstigen

PLANERADE UNDERHÅLL

2024	Inköp av mtrl till Skyddsrumsförråd
2024	Renovering av garage
2023	Foga om alla vertikala fogar i fasaden
2023	Installation av kameraövervakning i tvättstugorna
2023	Genomgång av ventilationstrummor

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Extra amortering på 1,3 miljoner kr gjordes i januari.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 181	3 188	3 206	3 199
Resultat efter fin. poster	117	228	245	371
Soliditet, %	34	32	32	31
Taxeringsvärde	70 597	57 001	57 001	54 400
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	953	953	953	953
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 648	9 173	9 283	9 394
Belåningsgrad, %	68,77	72,14	72,23	72,31

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	2 809	-	-	2 809
Upplåtelseavgifter	228	-	-	228
Fond, yttre underhåll	2 287	-	39	2 326
Balanserat resultat	8 841	228	-39	9 030
Årets resultat	228	-228	117	117
Eget kapital	14 393	0	117	14 510

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 030
Årets resultat	117
Totalt	<u>9 147</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	109
Att från yttre fond i anspråk ta	-311
Balanseras i ny räkning	9 349
	<u>9 147</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		3 181	3 188
Rörelseintäkter		1	2
Summa rörelseintäkter		3 182	3 190
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 785	-1 844
Övriga externa kostnader	8	-204	-125
Personalkostnader	9	-206	-190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454	-452
Summa rörelsekostnader		-2 649	-2 610
RÖRELSERESULTAT		532	580
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-418	-351
Summa finansiella poster		-416	-351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117	228
ÅRETS RESULTAT		117	228

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	39 514	39 949
Maskiner och inventarier	12	40	39
Pågående projekt		18	20
Summa materiella anläggningstillgångar		39 572	40 008
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 572	40 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	17
Övriga fordringar	13	2 270	4 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	291	237
Summa kortfristiga fordringar		2 573	4 560
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 056	4
Summa kassa och bank		1 056	4
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 629	4 564
SUMMA TILLGÅNGAR		43 201	44 572

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 037	3 037
Fond för yttre underhåll		2 326	2 287
Summa bundet eget kapital		5 363	5 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 030	8 841
Årets resultat		117	228
Summa fritt eget kapital		9 147	9 069
SUMMA EGET KAPITAL		14 510	14 393
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	27 173	28 819
Leverantörsskulder		264	182
Skatteskulder		0	8
Övriga kortfristiga skulder		762	771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	493	399
Summa kortfristiga skulder		28 691	30 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 201	44 572

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översten 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:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Byggnad	1 %

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 föreningsstämman 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, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	177	180
Årsavgifter, bostäder	2 994	2 994
Övriga intäkter	11	16
Summa	3 182	3 190

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	33	40
Fastighetsskötsel	4	5
Städning	108	108
Trädgårdsarbete	37	35
Summa	181	188

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	68	418
Summa	68	418

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Underhåll av Hängrännor och stuprör	0	25
Förstärka samtliga Portar mot inbrott	0	25
Stamspolning	0	20
Bostäder VVS	23	0
Hissar	281	0
Tak	7	0
Summa	311	70

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	120	94
Sophämtning	112	131
Summa	232	225

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	96	95
Fastighetsförsäkringar	58	57
Fastighetsskatt	88	105
Kabel-TV	33	32
Samfällighet	719	655
Summa	994	944

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	36	8
Kameral förvaltning	43	43
Konsultkostnader	45	0
Revisionsarvoden	36	37
Övriga förvaltningskostnader	44	36
Summa	204	125

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	49	45
Styrelsearvoden	157	144
Summa	206	190

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	418	351
Summa	418	351

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 046	52 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 046	52 046
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 096	-11 661
Årets avskrivning	-435	-435
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 532	-12 096
Utgående restvärde enligt plan	39 514	39 949
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 100</i>	<i>8 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 264	33 698
Taxeringsvärde mark	25 333	23 303
Summa	70 597	57 001

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	142	142
Inköp	20	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162	142
Ingående ackumulerad avskrivning	-104	-87
Avskrivningar	-18	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-122	-104
Utgående restvärde enligt plan	40	39
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 255	4 303
Skattefordringar	11	0
Skattekonto	1	1
Övriga fordringar	2	2
Summa	2 270	4 306
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	26	24
Försäkringspremier	15	14
Förvaltning	18	16
Kabel-TV	9	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224	175
Summa	291	237

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-07-07	2,27 %	3 016	4 374
Stadshypotek	2023-07-07	2,27 %	7 256	7 342
Stadshypotek	2023-07-07	2,27 %	16 900	17 104
Summa			27 173	28 821

Varav kortfristig del

27 173

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	36	36
El	12	7
Förutbetalda avgifter/hyror	289	266
Städning	10	10
Utgiftsräntor	146	80
Summa	493	399

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	48 112	49 359
Summa	48 112	49 359

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Gomez Gonzales Sergio
Ordförande

Silva Victoria
Sekreterare

Wallenholm Johan
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
John Osser
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 16:22

SENT BY OWNER:

Elin Bergkvist · 25.04.2023 16:26

DOCUMENT ID:

HkgSEmDHQ3

ENVELOPE ID:

SyH4XwSm3-HkgSEmDHQ3

DOCUMENT NAME:

Brf Översten, 716421-9441 - rkår 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sergio Antonio Gomez Gonzales sergio.gomez@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2023 16:38 25.04.2023 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/13) IP: 13.49.119.167
2. Johan Erik Wallenholm johan.wallenholm@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2023 16:58 25.04.2023 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/19) IP: 83.251.240.23
3. VICTORIA SILVA victoria.silva@stockholm.se	Signed Authenticated	26.04.2023 15:42 26.04.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/27) IP: 217.21.226.231
4. John Samuel Peter Osser John.Osser@bdo.se	Signed Authenticated	26.04.2023 16:22 26.04.2023 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/02) 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