

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 190-202302061629-380226.pdf

Storlek: 289675 byte

Hashvärde SHA256:

4d6099334c5f1e420029f6d5a8bd5783986020dcc81052bcfff6d29c4a79f13d

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

KARIN BRANDT

Signerat med BankID 2023-02-07 16:35 Ref: f3928311-da05-4c72-b69f-33ec7a6d2ba4

DANIELA DUCHENS HARNISCH

Signerat med BankID 2023-02-07 21:58 Ref: 5c56f631-5683-43d1-8008-adfd70c6918e

JOHAN LINDMAR

Signerat med BankID 2023-02-08 15:58 Ref: 765e8e7b-8696-45c3-96e0-95fc4c8a14cf

TOMAS ERICSON

Signerat med BankID 2023-02-09 11:14 Ref: 609322f2-0c93-49e4-accd-b38f86e6cf85

Årsredovisning

för

BRF Glan 2

769604-2014

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Glan 2, med säte i ÅRSTA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhållsarbeten kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Föreningens ekonomi (kassaflödesanalys).

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig över åren 2021 och 2035. Se en förenklad plan för kommande fem år längre fram i förvaltningsberättelsen.
- Mindre arbeten i form av ommålning och byte av tvättmaskiner m.m kan behöva göras kommande år.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet (yttre fond).
- Amortering på föreningens lån görs för närvarande med 272 500 kr om året.
- Styrelsen ser över behovet av eventuella avgiftshöjningar 2023.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-28 och nuvarande stadgar registrerades under 2016-09-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens tomträtt på Årstavägen 27 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Glan 2	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen innehar tomträtten på Årstavägen 27 i Stockholm.

Tomträttsavgälden är för närvarande 125 800kr/år och kommer fr o m 2027-03-31 att vara 316 043 kr/år dock görs höjningen stegvis de första 5 åren.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av ett flerbostadshus i sju våningar samt vind och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 725 kvadratmeter och lokalyta uppgår till 126 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	13	12	1	0

Föreningen är inte momsregistrerad.

Gemensamhetsutrymmen och övriga utrymmen

Gemensamma utrymmen är tvättstuga, förråd och cykelrum.

Till varje lägenhet finns ett källarförråd och ett vindsförråd.

Föreningen har för närvarande 7 parkeringsplatser. För dessa debiteras en särskild hyra som fastställs av styrelsen år från år. Från och med 1 januari 2021 är hyran för samtliga parkeringsplatser 650 kr/ mån.

Det finns 4 extra vindsutrymmen som hyrs ut till en årsavgift på 960 kr.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Åkerlunds Fastighetsservice AB
- Fjärrvärme - Stockholm Exergi AB
- Drift och underhåll av hiss - Hissen AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Återvinningsbolaget i Stockholm 2008 AB
- Matavfall och hushållssopor - Stockholm avfall AB
- Elleverans - Skellefteå Kraft AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Renovering av hiss, maskinrum och schakt	2022
Byte av dörr till cykelrum	2022
Ny fjärrvärmecentral	2020
Markavlopp (reparation)	2020
Stamspolning (2:ornas stammar)	2020
Ny elcentral	2019
Solcellsinstallation	2018
Fasadrenovering	2018
Nödbelysning i trapphus	2017
Stamspolning	2017
Utomhusbelysning	2016
Asfaltering på baksidan	2015
Fiberbredband	2015
Fönsterbyte	2013
Stamspolning	2013

Planerat underhåll

Notera att underhållsplanen inte är en lista över fattade beslut utan endast en påminnelse om framtida åtgärder och investeringar för att förebygga akuta och mer kostsamma situationer.

Kategori	Åtgärd	2022	2023	2024	2025	2026
Värme & vatten	Spolning av stammarna		24 000 kr			12 000 kr
Ventilation, Sotning	O.V.K Besiktning			48 000 kr		
	Radonmätning			6 000 kr		
	Kanalrengöring		18 000 kr			
	Sotning	6 100 kr				6 100 kr
Tvättstuga	Byte - stor tvättmaskin		67 400 kr			
	Byte - tvättmaskin		38 000 kr			
	Byte - torktumlare			29 000 kr		
	Byte - tprkskåp			43 800 kr		
Dörrar, fönster & balkonger	Säkerhetsdörr, cykelrum	20 000 kr				
Utemiljö	Justering - stenplattor		10 700 kr			
	Sophus- byte träpanel				25 000 kr	
Trapphus, allmänna utrymmen	Målning - källarplan		38 500 kr			
	Målning - trapphus			78 000 kr		
Yttertak	Målning					5 000 kr
	Inspektion		8 000 kr			
Hiss	Renovering	515 000 kr				
Totalt		541 100 kr	204 600 kr	204 800 kr	25 000 kr	23 100 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har vi tillsammans genomfört städdagar under vår- och höst samt adventsfika och årsstämma. Tack till alla som varit med och bidragit till att det blev trevliga och effektiva sammankomster under året!

Vid årsstämman valdes Daniela Duchens Harnisch in som styrelseledamot och Adam Svensson samt Jannica Hedström in som suppleanter. Välkomna! Karolina Källgren avslutade sitt uppdrag under sommaren med anledning av frånflyttning och Andreas Söderström avslutade sitt uppdrag med anledning av nytillskott till styrelsen.

Under året har styrelsen arbetat med diverse underhåll och administrationsfrågor i fastigheten. Pumpgropen, skyddsrummet och taket har genomgått inspektion utan anmärkningar eller med åtgärdade anmärkningar. Den ventil som reglerar varmvattnet har bytts ut och styrelsen har arbetat löpande med sotningsarbete och kontroll av rökkanaler, arbetet är pågående och förväntas pågå in i 2023.

Under sommaren genomfördes en omfattande renovering av hissen, innefattande maskinrum, hisschakt, dörrar samt hissorg med utrustning. Finansiering för hissrenovering skedde genom att föreningen ökade ett lån med 516 000 kr. En innerdörr sattes in i hissen för att undvika stopp och utryckningar med anledning av stoppen. Hittills har detta visat sig vara framgångsrikt då inga stopp och utryckningar skett med anledning av stopp i hissen, vilket tidigare varit en återkommande kostnad som belastat föreningens ekonomi.

Under året har styrelsen arbetat med att omvandla föreningens kontorslokal till en bostadsrättslägenhet för försäljning och löpande intäkter. Make Space AB har anlitats som konsult för detta uppdrag. I november månad kallade styrelsen till extrastämma med anledning av detta för godkännande av omvandlingen och tillbyggnaden och ändring i fasaden med anledning av planerad uteplats. Planen är att arbetet drar igång under våren och försäljning kan bli av framåt sommaren/hösten 2023, vilket kommer generera ett kapitaltillskott till föreningen och en löpande intäkt i form av medlemsavgift. Det kapitaltillskott som försäljningen ger planeras i nuläget att användas till att betala av på de lån som föreningen har.

Det har varit ett ekonomiskt skakigt år i världen med höjd styrränta, krig, elkris och inflation. Detta har påverkat föreningens ekonomi genom att räntan på våra banklån har höjts och avgiften för fjärrvärme likaså. Med anledning av detta, och den förmodade höjningen av tomträttsavgälden 2027, beslutade styrelsen att i november höja avgiften med 6 %. Förhoppningen är att vi kan undvika höjningar under 2023, det är dock en fråga som styrelsen behöver återkomma till senare under året.

Styrelsen har gjort en omfattande översyn över föreningens löpande utgifter och arbete pågår med att se över byte av vissa avtalsleverantörer. Vi avslutar året med en förstärkt kassa och en ekonomi under kontroll. Under 2023 kommer ett av föreningens lån förhandlas om och sannolikt kommer räntan vara högre för det lånet. Förhoppningen är att kunna betala av på det lånet och att det inte kommer att belasta föreningens ekonomi nämnvärt.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 622 607 kronor efter avskrivningar.

Lån

Föreningen har tre lån hos Nordea om 8 231 250 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 519 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 520	1 451	1 439	1 391	1 423
Resultat efter finansiella poster	-622	-3	-848	-4 309	-274
Soliditet (%)	49,0	52,5	51,9	52,9	60,7
Skuldränta (%)	2	0	1	2	1
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	749	715	707	707	706
Lån per bostadsrättsyta (kr)	4 772	4 546	4 704	4 925	5 145
Belåningsgrad (%)	47	45	46	37	37
Energikostnad per bostadsrättsyta (kr)	229	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	204	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till bostadsrättsyta

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 543 327	3 302 958	1 624 560	-9 268 534	-3 230	9 199 081
Disp av föreg års resultat				-3 230	3 230	0
Förändring under året		33 000	120 000	-120 000	-622 607	-589 607
Belopp vid årets utgång	13 543 327	3 335 958	1 744 560	-9 391 764	-622 607	8 609 474

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 391 763
årets förlust	-622 607
	-10 014 370

behandlas så att	
avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	135 000
Ianspråktagande av yttre fond	-575 051
i ny räkning överföres	-9 574 319
	-10 014 370

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 512 218	1 447 945
Övriga rörelseintäkter	3	8 354	3 805
Summa rörelseintäkter		1 520 572	1 451 750
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-506 013	-491 031
Driftskostnader	5	-947 071	-401 828
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-64 224	-50 537
Personalkostnader	7	-59 278	-59 000
Avskrivningar	8	-424 347	-424 347
Summa rörelsekostnader		-2 000 933	-1 426 743
Rörelseresultat		-480 361	25 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-353	-395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 893	-27 842
Summa finansiella poster		-142 246	-28 237
Resultat efter finansiella poster		-622 607	-3 230
Årets resultat		-622 607	-3 230

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

16 363 979

16 788 326

Summa materiella anläggningstillgångar

16 363 979

16 788 326

Summa anläggningstillgångar

16 363 979

16 788 326

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

285 156

0

Övriga fordringar

1 877

1 774

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

112 808

100 734

Summa kortfristiga fordringar

399 841

102 508

Kassa och bank

Kassa och bank

816 196

606 537

Summa kassa och bank

816 196

606 537

Summa omsättningstillgångar

1 216 037

709 045

SUMMA TILLGÅNGAR

17 580 016

17 497 371

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 679 285	15 646 285
Kapitaltillskott		1 200 000	1 200 000
Fond för yttre underhåll		1 744 560	1 624 560
Summa bundet eget kapital		18 623 845	18 470 845
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 391 763	-9 268 534
Årets resultat		-622 607	-3 230
Summa ansamlad förlust		-10 014 370	-9 271 764
Summa eget kapital		8 609 475	9 199 081
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 241 130	1 110 120
Summa långfristiga skulder		7 241 130	1 110 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	990 120	6 732 630
Leverantörsskulder		62 206	88 891
Skatteskulder		94 228	89 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 857	277 547
Summa kortfristiga skulder		1 729 411	7 188 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 580 016	17 497 371

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-622 607	-5 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	424 347	424 347
Betald skatt	5 023	2 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193 237	421 406
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-285 156	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 074	-4 516
Förändring av leverantörsskulder	-26 685	7 076
Förändring av kortfristiga skulder	305 311	31 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 841	455 282
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	388 500	-272 500
Erhållna upplåtelseavgift	33 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	421 500	-272 500
Årets kassaflöde	209 659	182 782
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	606 537	423 754
Likvida medel vid årets slut	816 196	606 536

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 K2.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnationer	30
Fastighetsförbättringar	20
Solceller	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 292 441	1 233 780
Hyror lokaler	128 993	123 373
Hyror p-plats	54 600	54 600
Bredband	36 192	36 192
Öresutjämning	-8	0
	1 512 218	1 447 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 170	3 805
Övriga intäkter	184	0
	8 354	3 805

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-69 474	-57 820
Markytor, Trädgård	0	-976
El	-46 171	-29 452
Värme	-287 943	-310 962
Vatten och avlopp	-60 279	-55 473
Sophämtning/renhållning	-23 920	-21 204
Källsortering	-18 226	-15 144
	-506 013	-491 031

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-41 352	-40 176
Hiss	-570 763	-36 785
Hyra av entrémattor	-10 750	-9 972
Övriga fastighetskostnader	-11 551	-10 811
Fastighetsförsäkring	-54 035	-49 604
Tomträttsavgäld	-125 800	-125 800
Kabel-tv	-5 194	-5 010
Bredband	-36 192	-36 192
Fastighetsskötsel	-43 020	-41 664
Fastighetsskatt	-48 414	-45 814
	-947 071	-401 828

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-13 838	-13 438
Konsultarvode	0	-2 500
Fastighetsförvaltning	-36 012	-35 024
Föreningsstämma/medlemsmöten	-791	-1 038
Porto	-57	-324
Föreningsavgift	-4 900	-4 850
Bankkostnader	-7 026	6 638
Övr ext kostn, avdragsgilla	-1 600	
	-64 224	-50 536

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader inkl sociala	-59 278	-59 000
	-59 278	-59 000

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-177 076	-177 076
Ombyggnad	-224 910	-224 910
	-401 986	-401 986

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 755 750	16 755 750
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	16 755 750	16 755 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 589 640	-2 412 564
Årets avskrivningar enligt plan	-177 076	-177 076
Utgående avskrivning enligt plan	-2 766 716	-2 589 640
Planenligt restvärde vid årets slut	13 989 034	14 166 110
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 206 000	17 274 000
Mark	34 286 000	22 114 000
	55 492 000	39 388 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 600 000	38 600 000
Lokaler	892 000	788 000
	55 492 000	39 388 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	6 199 709	6 199 709
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 199 709	6 199 709
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 577 494	-3 330 222
Årets avskrivningar enligt plan	-247 271	-247 271
Utgående avskrivning enligt plan	-3 824 765	-3 577 493
Planenligt restvärde vid årets slut	2 374 944	2 622 216
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	13 989 034	14 166 110
Ombyggnad	2 374 945	2 622 216
	16 363 979	16 788 326

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	1,800	2023-10-18	990 120	1 110 120
Nordea Hypotek AB	2,870	2026-04-15	3 491 130	2 975 130
Nordea Hypotek AB	2,740	2024-06-19	3 750 000	3 757 500
			8 231 250	7 842 750
Kortfristig skuld:			990 120	6 732 630

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 998 000	8 998 000
	8 998 000	8 998 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023

Karin Brandt
Ordförande

Daniela Duchens Harnisch
Ledamot

Johan Lindmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor