

Årsredovisning 2022

BRF VIDABLICK I HAGSÄTRA

769614-1824



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VIDABLICK I HAGSÄTRA

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 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 2006-03-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Kolmilan 3 på adressen Skyllbergsgatan 1 i stadsdelen Hagsätra i Stockholms Stad.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 485 kvm fördelat på: 2 st 1 rok, 2 st 1,5 rok, 26 st 2 rok, 11 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I fastighetens försäkring ingår BRF-tillägg.

Christer Daweu (medlem) innehar uppdraget att förvalta vår fastighet i samarbete med Styrtteam AB

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Annelie Myhr	Ordförande
Christer Daweu	Vice ordförande
Agnieszka Cabaj	Sekreterare
Niklas Kalayanov	Ledamot
Ingela Edström	Ledamot
Anders Fägerblad	Suppleant
Danial Qamar	Suppleant

VALBEREDNING

Annika Passvik och Lisa Karlsson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

REVISORER

Ordinarie Christina Gotting	Aukt revisor
Ersättare Eva Stein	Aukt revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden samt ett antal kontakter via e-post och telefon.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- | | |
|------|---|
| 2015 | OVK (obligatorisk ventilationskontroll) |
| 2016 | Spolning av samtliga stammar |
| 2017 | Trapphus, våningsplan och entréer målades |
| 2018 | Nytt nyckelsystem och nya lås för cykelrummet. Nytt torkskåp installerades i tvättstugan. |
| 2019 | Uppdatering av nödbelysning, samt porttelefon och låsbrickor |
| 2020 | Utbyte av tvättmaskiner, två tumlare, och mangel. |
| 2021 | Utbyte av kasuner |
| 2021 | Utbyte av kärl för matavfall respektive restavfall samt påbörjat OVK besiktning. |
| 2022 | OVK-besiktning, ommålning av entré plan 0, källsorteringsrum. Renovering av entré-partier |

PLANERADE UNDERHÅLL

- | | |
|------|---|
| 2023 | Planering av eventuell installation av ladd-stolpar |
| | Utbyte av filter i radiatorernas tilluftsdon |

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 288 496	2 276 084	2 274 646	2 276 373
Resultat efter fin. poster	-147 914	61 012	349 141	210 793
Yttre fond	636 566	636 566	636 566	636 566
Taxeringsvärde	100 900 000	76 298 000	76 298 000	76 298 000
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 083	3 226	3 257	3 372
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	0,83	1,00	0,88
Driftkostnader exkl fastighetsskatt 3485 kvm bostadsyta	444	342	325	364

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	50 280 000	-	-	50 280 000
Upplåtelseavgifter	10 460 000	-	-	10 460 000
Fond, yttre underhåll	636 566	-	-	636 566
Balanserat resultat	3 247 660	61 012	-	3 308 672
Årets resultat	61 012	-61 012	-147 914	-147 914
Eget kapital	64 685 238	0	-147 914	64 537 324

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 308 672
Årets resultat	-147 914
Totalt	3 160 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217 674
Att från yttre fond i anspråk ta	-107 721
Balanseras i ny räkning	3 050 805
	3 160 758

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		2 288 496	2 276 084
Rörelseintäkter		3 362	2 176
Summa rörelseintäkter		2 291 858	2 278 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-1 632 340	-1 517 654
Övriga externa kostnader	4	-113 058	-84 158
Personalkostnader	5	-89 148	-79 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 056	-445 056
Summa rörelsekostnader		-2 279 601	-2 126 254
RÖRELSERESULTAT		12 257	152 006
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 046	3 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 217	-94 643
Summa finansiella poster		-160 171	-90 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-147 914	61 012
ÅRETS RESULTAT		-147 914	61 012

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	74 171 657	74 584 517
Maskiner och inventarier	7	96 608	128 804
Summa materiella anläggningstillgångar		74 268 265	74 713 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 268 265	74 713 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 130	7 034
Övriga fordringar		92 254	90 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	178 044	171 852
Summa kortfristiga fordringar		271 428	269 533
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 367 537	1 528 472
Summa kassa och bank		1 367 537	1 528 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 638 965	1 798 005
SUMMA TILLGÅNGAR		75 907 230	76 511 326

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 740 000	60 740 000
Fond för yttre underhåll		636 566	636 566
Summa bundet eget kapital		61 376 566	61 376 566
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 308 672	3 247 660
Årets resultat		-147 914	61 012
Summa fritt eget kapital		3 160 758	3 308 672
SUMMA EGET KAPITAL		64 537 324	64 685 238
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 643 080	11 143 080
Summa långfristiga skulder		10 643 080	11 143 080
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		77 221	61 180
Skatteskulder		176 880	182 360
Övriga kortfristiga skulder		18 421	16 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 304	323 106
Summa kortfristiga skulder		726 826	683 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 907 230	76 511 326

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 528 472	1 182 921
Resultat efter finansiella poster	-147 914	61 012
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	445 056	445 056
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	297 142	506 068
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 895	-68 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 818	7 774
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	339 065	445 551
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	-500 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-160 935	345 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 367 537	1 528 472

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidablick i Hagsätra 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	0,68 %
Maskiner och inventarier	20 %

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	124 800	124 500
Årsavgifter, bostäder	2 148 936	2 148 936
Övriga intäkter	14 760	2 648
Summa	2 288 496	2 276 084

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningsskostnader	1 910	3 616
Bredband	45 900	45 900
Entrepkostn städ	84 126	72 160
Fastighetsel	61 431	60 204
Fastighetsförsäkringar	53 951	52 198
Fastighetsskatt	84 950	91 930
Fastskötsel,städ material	22 859	0
Fjärrvärme	403 517	401 419
Grovsopor, tidningar	63 494	57 105
Hiss serviceavtal	24 521	21 894
Hissar	65 674	0
Jour Securitas	7 650	7 335
Kabel-TV	88 646	88 263
Snöskottning och sandupptagning	0	3 000
Sophämtning	57 034	34 609
Tomträttsavgäld	185 200	185 395
Trapphus/port/entr	107 721	0
Trädgård och blommor	4 128	0
Underhåll installationer	0	186 000
Vatten	94 895	82 563
Ventilation	43 750	0
Ventilationskontroll OVK	7 875	27 500
Övriga köpta tjänster	8 330	0
Övriga rep./underhåll	58 944	87 404
Övriga serviceavtal	55 834	9 159
Summa	1 632 340	1 517 654

NOT 4, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 875	7 176
Juridiska kostnader	0	1 563
Kameral förvaltning	50 500	50 500
Revisionsarvoden	13 125	12 625
Övriga förvaltningskostnader	47 558	12 295
Summa	113 058	84 158

NOT 5, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	5 750	11 900
Sociala avgifter	17 500	12 017
Styrelsearvoden	64 960	55 000
Övriga personalkostnader	938	469
Summa	89 148	79 386

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 625 000	78 625 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	78 625 000	78 625 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 040 483	-3 627 623
Årets avskrivning	-412 860	-412 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 453 343	-4 040 483
Utgående restvärde enligt plan	74 171 657	74 584 517
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 558 000	52 522 000
Taxeringsvärde mark	28 342 000	23 776 000
Summa	100 900 000	76 298 000

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	161 000	161 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	161 000	161 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-32 196	0
Avskrivningar	-32 196	-32 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 392	-32 196
Utgående restvärde enligt plan	96 608	128 804

NOT 8, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7 650	7 650
Försäkringspremier	41 628	40 073
Förvaltning	16 750	16 750
Kabel-TV	22 534	22 160
Tomträtt	46 300	46 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 182	38 919
Summa	178 044	171 852

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2025-12-22	4,07 %	4 285 000	4 385 000
Swedbank	2024-12-20	4,17 %	4 723 035	4 723 080
Swedbank	2023-03-30	3,33 %	1 735 000	2 135 000
Summa			10 743 035	11 243 080
Varav kortfristig del			100 000	

NOT 10, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 885 000	17 885 000
Summa	17 885 000	17 885 000