

Årsredovisning 2022

BRF STENSKVÄTTAN 15

769630-1485



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STENSKVÄTTAN 15

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 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.

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 2015-05-30.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stenskvättan 15. Föreningen har 1 hyreslägenheter och 16 bostadsrätter om totalt 707 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

STYRELSEN FÖR RÄKENSKAPSÅRET

Kate Lindblad	Ordförande, Kassör avgått i oktober
Lovisa Hallman	Sekreterare Ledamot
Axel Almström	Ordf. fr.om. oktober
Leif Hellgren	Ledamot avgått i oktober
Nils Sandqvist	Ledamot
Emily Bolon	Suppleant
Pontus Larsson	Suppleant

VALBEREDNING

Felicia Jirsjö och Nikita Lindblad (gick ur föreningen november)

FIRMATECKNING

Av styrelsen. Av ledamöterna två i förening

REVISORER

Mikael Ingmar Nilsson Baker Tilly Stint AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda styrelsemöten, inkl. det konstituerande.

Därutöver har årstämman hållits samt en extrastämma.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Tvättmaskin DE Lage Landen Finans AB

Brandskyddsarbete Brandsäkra

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har nu kvar endast en hyresrätt.

EKONOMI

Vi har 3 lån hos SBAB. Det ena lånet hade villkorsändringsdag 4/3-23. Räntan på detta lån förhandlades och har nu bundits 3 år till en ränta på 4,35%, med villkorsändringsdag 10/9-25.

Alla fönster, förutom källare och vindslägenheter har renoverats kostnaderna täcktes av intäkter från försäljning av lägenhet 2020. Detta är sista projektet av underhåll som skulle göras vilket inte blivit gjort i Celons regi.

Underhållsplan har upprättats med hjälp av Nabo. Budget har gjorts med avsättningar för att täcka planerat underhåll enl. planen t.o.m 2040.

Beslut har fattats av styrelsen att höja avgifterna fr.o.m 1/1-23 pga höjda driftskostnader och höjd ränta.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	565	565	542	656
Resultat efter fin. poster	-678	-1 505	1 211	-310
Soliditet, %	73	74	74	52
Yttre fond	30	-	-	-
Taxeringsvärde	22 400	13 800	13 800	13 800
Bostadsyta, kvm	707	707	707	707
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	782	782	734	541
Lån per kvm bostadsyta, kr	17 150	17 150	17 150	28 465
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,24	1,67	1,68
Belåningsgrad, %	26,36	26,19	26,03	42,94

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	35 778	-	-	35 778
Upplåtelseavgifter	2 452	-	-	2 452
Fond, yttre underhåll	0	-	30	30
Balanserat resultat	-2 135	-1 505	-30	-3 671
Årets resultat	-1 505	1 505	-678	-678
Eget kapital	34 589	0	-678	33 911

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 671
Årets resultat	-678
Totalt	<u>-4 349</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30
Att från yttre fond i anspråk ta	-30
Balanseras i ny räkning	-4 349
	<u><u>-4 349</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		565	565
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		565	565
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-708	-1 544
Övriga externa kostnader	8	-68	-82
Personalkostnader		0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292	-292
Summa rörelsekostnader		-1 068	-1 919
RÖRELSERESULTAT		-503	-1 354
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176	-151
Summa finansiella poster		-175	-151
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-678	-1 505
ÅRETS RESULTAT		-678	-1 505

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	45 998	46 290
Summa materiella anläggningstillgångar		45 998	46 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 998	46 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	5
Övriga fordringar	11	32	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23	29
Summa kortfristiga fordringar		61	63
Kassa och bank			
Kassa och bank		154	531
Summa kassa och bank		154	531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		215	594
SUMMA TILLGÅNGAR		46 213	46 884

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 230	38 230
Fond för yttre underhåll		30	0
Summa bundet eget kapital		38 260	38 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 671	-2 135
Årets resultat		-678	-1 505
Summa fritt eget kapital		-4 349	-3 641
SUMMA EGET KAPITAL		33 911	34 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 125	8 084
Summa långfristiga skulder		12 125	8 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	4 041
Leverantörsskulder		20	31
Skatteskulder		51	49
Övriga kortfristiga skulder		14	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	93	75
Summa kortfristiga skulder		178	4 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 213	46 884

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenskvättan 15 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 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 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, bostäder	32	32
Årsavgifter, bostäder	533	533
Summa	565	565

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	60	48
Övrigt	0	10
Summa	60	58

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	15	1
Värme	2	2
Summa	17	3

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Ny port	0	4
Relining	0	567
Byte rörvatten	0	517
Fönster	393	0
Övrigt	0	161
Summa	393	1 248

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	28	20
Sophämtning	10	8
Uppvärmning	130	131
Vatten	27	34
Summa	195	193

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	13	14
Fastighetsskatt	26	25
Kabel-TV	3	3
Summa	42	42

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	35	34
Revisionsarvoden	23	29
Övriga förvaltningskostnader	9	20
Summa	68	82

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175	151
Summa	176	151

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	48 038	48 038
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 038	48 038

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 748	-1 456
Årets avskrivning	-292	-292
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 040	-1 748

Utgående restvärde enligt plan	45 998	46 290
---------------------------------------	---------------	---------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	18 873	18 873
--	--------	--------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 400	6 000
Taxeringsvärde mark	14 000	7 800
Summa	22 400	13 800

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Avräkning pant-	6	4
Skattekonto	26	25
Summa	32	29

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	5	6
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13
Summa	23	29

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2025-09-10	4,35 %	4 041	4 041
SBAB	2024-03-13	1,16 %	4 042	4 042
SBAB	2026-03-13	1,43 %	4 042	4 042
Summa			12 125	12 125

Varav kortfristig del

0

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	4	3
Förutbetalda avgifter/hyror	63	47
Uppvärmning	19	20
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	93	75

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 125	12 125
Summa	12 125	12 125

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

20/2-23 röstade en extra stämma igenom stadgeändringar rörande avgift för andrahandsuthyrning och ägande av juridisk person. Lovisa Hallman och Nils Sandqvist har avgått ur styrelsen då de sålt sin lägenhet och urgår ur föreningen. Tre nya ledamöter röstades in - Felicia Jirsjö, Jonathan Nilsson, Jakob Wernerman och Carl

Netterblad valdes till ny suppleant.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Axel Almström
Ordförande

Jakob Wernerman

Felicia Jirsjö

Jonathan Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor