

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Alviken 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna 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 underhåll 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 Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 1997-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Olof Joacim Baumgarten	Ordförande
Yvonne Wiik	Ledamot
Bo Peter Wiklund	Ledamot

Bengt-Harry André Ellow	Suppleant
Göran Christer Mattsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Anna-Lena Spetz	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alviken 13	1990	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

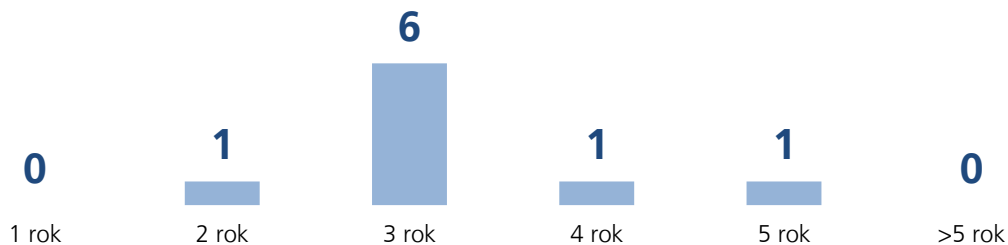
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 095 m<sup>2</sup>, varav 855 m<sup>2</sup> utgör boyta och 240 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant/pizzeria	120 m <sup>2</sup>	3 års kontrakt
Kontor/måleri	120 m <sup>2</sup>	3 års kontrakt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga med bastu  
Hobbyrum/snickarbod  
Källarförråd  
Utomhusplats med möbler & grill  
Cykelförråd

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte i bottensula	2022	Renovering av avloppsrör i bottensula
Fönsterrenoveringar	2020 - 2022	Fönsterrenoveringar, inkl. fönstermålning genomförd.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

## Övrig information

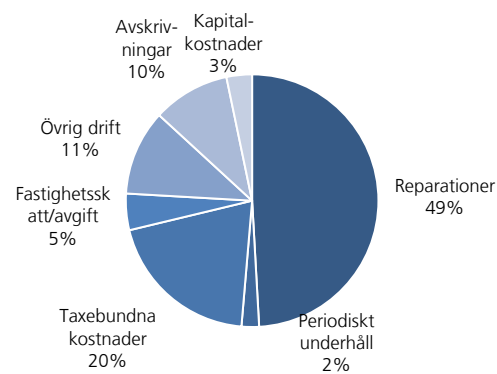
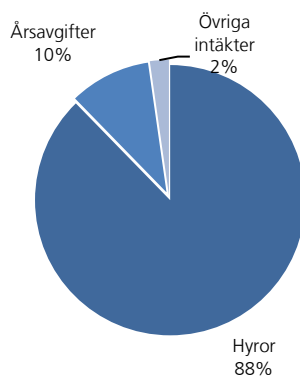
Vi har påbörjat en energikartläggning samt dokumentation av vilka åtgärder vi som förening/medlemmar kan vidta för att agera mera energisnålt.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>735 064</b>	<b>836 791</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	599 927	590 867
Finansiella intäkter	503	-9
Ökning av kortfristiga skulder	50 066	20 766
	<b>650 496</b>	<b>611 624</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 019 239	566 947
Finansiella kostnader	38 144	41 423
Ökning av kortfristiga fordringar	30 620	52 481
Minskning av långfristiga skulder	52 500	52 500
	<b>1 140 503</b>	<b>713 351</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>245 057</b>	<b>735 064</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-490 007</b>	<b>-101 728</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönstermålningar, stambyte i bottensula, renovering pga vattenskada Baumgartens badrum/Wiklunds vardagsrumstak, målat golv i källarutrymme + snickarbod.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	70	70	70	573
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 612	1 666	1 661	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 053	3 152	3 214	3 276
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	19	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	155	156	140	110
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	23	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	38	42	44
Soliditet (%)	44	50	50	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-573	-134	-270	34
Nettoomsättning (tkr)	588	589	598	637

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 855 m<sup>2</sup> bostäder och 240 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 076 152	0	0	3 076 152
Upplåtelseavgifter	1 042 599	0	0	1 042 599
Fond för yttre underhåll	301 451	83 820	0	217 631
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 420 202</b>	<b>83 820</b>	<b>0</b>	<b>4 336 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 591 933	-83 820	-133 566	-1 374 547
Årets resultat	-573 006	-573 006	133 566	-133 566
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 164 939</b>	<b>-656 826</b>	<b>0</b>	<b>-1 508 113</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 255 262</b>	<b>-573 006</b>	<b>0</b>	<b>2 828 269</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-573 006
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 508 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-83 820</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 164 939</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>26 031</u>
<b>-2 138 908</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	587 556	589 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 371	1 517
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>599 927</b>	<b>590 867</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-939 045	-477 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 481	-50 408
Personalkostnader	Not 6	-19 713	-39 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 054	-116 054
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 135 292</b>	<b>-683 001</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-535 365</b>	<b>-92 134</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 144	-41 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-37 641</b>	<b>-41 432</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-573 006</b>	<b>-133 566</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-573 006</b>	<b>-133 566</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,13</span>	4 722 144	4 838 197
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 722 144</b>	<b>4 838 197</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 722 144</b>	<b>4 838 197</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	21 482	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	291 855	395 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	6 391	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>319 728</b>	<b>395 124</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	83 862	467 852
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>83 862</b>	<b>467 852</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>403 590</b>	<b>862 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 125 733</b>	<b>5 701 174</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 118 751	4 118 751
Fond för yttre underhåll	Not 11	301 451	217 631
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 420 202</b>	<b>4 336 382</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 591 933	-1 374 547
Årets resultat		-573 006	-133 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 164 939</b>	<b>-1 508 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 255 262</b>	<b>2 828 269</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	1 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 010 625	1 063 125
Leverantörsskulder		21 322	30 660
Skatteskulder		105 682	100 952
Övriga skulder		26 958	26 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	105 884	51 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 270 471</b>	<b>1 272 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 125 733</b>	<b>5 701 174</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	70 år	70 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	60 180	59 330
Hyror lokaler momspliktiga	386 889	399 801
Hyror reklamplats	139 282	130 217
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	-2	2
	<b>587 556</b>	<b>589 350</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	8 594	0
Övriga intäkter	3 777	1 517
	<b>12 371</b>	<b>1 517</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	10 785
	Städning entreprenad	18 811	24 494
	Städning enligt beställning	2 509	419
	Gemensamma utrymmen	850	812
	Gård	563	2 885
	Förbrukningsmateriel	2 349	4 128
	Fordon	0	1 237
		<b>25 082</b>	<b>44 759</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	7 182
	Lokaler	1 875	0
	Tvättstuga	59 110	7 759
	Entré/trapphus	0	35 114
	Lås	438	333
	VVS	409 829	5 388
	Värmeanläggning/undercentral	25 354	0
	Fönster	0	10 988
	Balkonger/altaner	0	51 760
	Mark/gård/utemiljö	0	1 057
	Skador/klotter/skadegörelse	79 745	0
		<b>576 350</b>	<b>119 581</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	26 031	0
		<b>26 031</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 434	17 969
	Värme	169 228	169 442
	Vatten	28 151	27 583
	Sophämtning/rehållning	15 567	24 567
		<b>233 380</b>	<b>239 562</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 073	19 685
	Kabel-TV	3 057	2 918
		<b>23 130</b>	<b>22 603</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 071</b>	<b>50 611</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>939 045</b>	<b>477 115</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Föreningskostnader	1 643	1 270
	Styrelseomkostnader	1 147	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 409	0
	Förvaltningsarvode	39 910	39 060
	Administration	3 316	2 921
	Korttidsinventarier	0	1 814
	Konsultarvode	7 053	0
	Föreningsavgifter	5 004	4 879
		<b>60 481</b>	<b>50 408</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	30 000
	Sociala kostnader	4 713	9 424
		<b>19 713</b>	<b>39 424</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	116 054	116 054
		<b>116 054</b>	<b>116 054</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	7 826 389	7 826 389
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 826 389</b>	<b>7 826 389</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 988 192	-2 872 138
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 054	-116 054
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 104 245</b>	<b>-2 988 192</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 722 144</b>	<b>4 838 197</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 416 000	10 854 000
	Taxeringsvärde mark	15 524 000	10 894 000
		<b>27 940 000</b>	<b>21 748 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 800 000	18 000 000
	Lokaler	4 140 000	3 748 000
		<b>27 940 000</b>	<b>21 748 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	128 256	127 853
	Klientmedel hos SBC	160 826	170 192
	Fordringar	60	60
	Fordringar kreditfakturor	2 344	0
	Räntekonto hos SBC	370	97 020
		<b>291 855</b>	<b>395 124</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupna avg/hyresinkomster	6 391	0
		<b>6 391</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	217 631	391 599
	Reservering enligt stadgar	83 820	65 244
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-239 212
	<b>Vid årets slut</b>	<b>301 451</b>	<b>217 631</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,510 %	1 600 000	1 600 000	2026-08-25
	Swedbank	1,820 %	1 010 625	1 063 125	2023-02-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 610 625</b>	<b>2 663 125</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 010 625	-1 063 125	
			<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 348 125 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 100 000	9 100 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	3 308	3 201
	Avgifter och hyror	850	48 417
	Avgifter och hyror	101 726	0
		<b>105 884</b>	<b>51 618</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade för 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Olof Joacim Baumgarten  
Ordförande

Yvonne Wiik  
Ledamot

Bo Peter Wiklund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anna-Lena Spetz  
Intern revisor