

Årsredovisning 2022

BRF VASAGÅRDEN I JÄRLA SJÖ

716422-1801



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VASAGÅRDEN I JÄRLA SJÖ

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 1993-03-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Nacka.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 145:10 på adressen Garverigränd 12 i Nacka. Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 5 256 kvm och 1 lokal om 24 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Michael Gollne	Ordförande
Therese Kandeman	Styrelseledamot, kassör
Inga-Lill Warnskog	Styrelseledamot, v ordf.
Anders Bäckström	Styrelseledamot, sekreterare
Erik Arnér	Styrelseledamot
Ulla-Kari Eliasson	Suppleant
Magnus Nylin	Suppleant

VALBEREDNING

Charlotta Broady och Solveig Tenninge.

REVISORER

Marie Nordlander	Auktoriserad revisor	Parameter Revision AB
Per Anders Sjödin	Av föreningen vald revisor	

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	Reparation av pålgrundsanläggning Sjöhuset
2022	Åtgärdat läckage terrass Garverigränd 12
2022	Dränering Garverigränd 12 inkl. byte av trappa

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
Teknisk förvaltning	Etcon
Trappstädning	JC Miljöstäd AB
Trädgårdsskötsel	Habitek
Vinterskötsel	Habitek

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar ett resultat på 271 000 kronor. Vid årets slut hade föreningen likvida medel till ett belopp om 2 447 174 kronor.

Föreningens lån uppgick sammantaget till 34,2 miljoner kronor, vilket ger en belåningsgrad på cirka 24 procent i förhållande till bokfört värde för byggnader och mark. Föreningen har tre lån. Ett lån omsattes per 19 januari 2023, ett annat förfaller i april 2023 och det tredje lånet är bundet till och med februari 2024. Föreningen har haft förmånliga räntor och effekten av det förändrade ränteläget har inte fullt ut slagit igenom på föreningens ekonomi då lån är bundna. Styrelsen har valt att genomföra en mindre avgiftsökning, 3 procent, per 1 januari 2023. Det är troligt att avgiften kommer att höjas ytterligare under 2024 för att kompensera för ökade räntekostnader och inflation.

Under 2022 har underhållsarbetet avseende Sjöhusets grundläggning samt dränering och byte av trappa vid Garverigränd 12 slutförts. Ett inläckage av vattens vid en av föreningens lägenheter har också åtgärdats. Sammantaget har arbetet utförts till något lägre kostnad än beräknat. För 2023 planerar föreningen inte för några större underhållsarbeten.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft 2 gemensamma städdagar. Ytterligare två trivselaktiviteter har genomförts i form av en kräftskiva och glögg vid tiden för Lucia.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 014	4 017	4 009	4 013
Resultat efter fin. poster	271	-1 840	-365	117
Soliditet, %	76	75	75	76
Yttre fond	2 437	3 333	3 350	3 118
Taxeringsvärde	169 396	122 361	122 361	122 361
Bostadsyta, kvm	5 256	5 256	5 256	5 256
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	712	712	712
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 511	6 534	6 559	6 589
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,92	1,08	1,10
Belåningsgrad, %	24,12	24,09	24,07	24,07

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	106 500	-	-	106 500
Fond, yttre underhåll	3 333	-	-896	2 437
Balanserat resultat	938	-1 840	896	-6
Årets resultat	-1 840	1 840	271	271
Eget kapital	108 931	0	271	109 202

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6
Årets resultat	271
Totalt	<u>265</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	383
Att från yttre fond i anspråk ta	-45
Balanseras i ny räkning	-73
	<u><u>265</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		4 014	4 017
Rörelseintäkter		1	2
Summa rörelseintäkter		4 015	4 018
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 551	-4 549
Övriga externa kostnader	8	-171	-184
Personalkostnader	9	-77	-140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660	-660
Summa rörelsekostnader		-3 458	-5 532
RÖRELSERESULTAT		556	-1 514
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-287	-326
Summa finansiella poster		-285	-326
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		271	-1 840
ÅRETS RESULTAT		271	-1 840

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	141 884	142 544
Summa materiella anläggningstillgångar		141 884	142 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		141 884	142 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49	26
Övriga fordringar	13	110	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	88	316
Summa kortfristiga fordringar		247	353
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 447	3 160
Summa kassa och bank		2 447	3 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 694	3 513
SUMMA TILLGÅNGAR			
		144 578	146 057

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 500	106 500
Fond för yttre underhåll		2 437	3 333
Summa bundet eget kapital		108 937	109 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6	938
Årets resultat		271	-1 840
Summa fritt eget kapital		265	-902
SUMMA EGET KAPITAL		109 202	108 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 070	34 224
Summa långfristiga skulder		13 070	34 224
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 154	120
Leverantörsskulder		322	795
Skatteskulder		187	186
Övriga kortfristiga skulder		11	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	632	1 798
Summa kortfristiga skulder		22 306	2 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 578	146 057

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasagården i Järla Sjö 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 0,5 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	46	46
Intäktsreduktion	1	1
Årsavgifter, bostäder	3 745	3 745
Övriga intäkter	223	226
Summa	4 015	4 018

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	52	42
Fastighetsskötsel	0	5
Snöskottning	46	21
Städning	74	72
Trädgårdsarbete	17	97
Summa	188	238

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	37	0
Gård/markytor	-250	250
Reparationer	42	90
Tak	18	0
Övrigt plan. UH	90	633
Summa	-63	973

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Pålgrund	-261	951
Dränering G12	0	728
Dränering Gård	0	-400
Övrigt	179	0
Summa	-82	1 279

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	153	106
Sophämtning	120	93
Uppvärmning	680	692
Vatten	374	143
Summa	1 327	1 034

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	74	134
Fastighetsförsäkringar	54	53
Fastighetsskatt	94	95
Kabel-TV	92	91
Samfällighet	732	495
Övrigt	134	159
Summa	1 180	1 026

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	2	24
Kameral förvaltning	66	64
Revisionsarvoden	27	26
Övriga förvaltningskostnader	75	70
Summa	171	184

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	16	32
Styrelsearvoden	61	108
Summa	77	140

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	287	317
Övriga räntekostnader	0	10
Summa	287	326

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	149 313	149 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 313	149 313
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 768	-6 108
Årets avskrivning	-660	-660
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 428	-6 768
Utgående restvärde enligt plan	141 884	142 544
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 300</i>	<i>17 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 310	79 275
Taxeringsvärde mark	60 086	43 086
Summa	169 396	122 361
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12	12
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12	12
Ingående ackumulerad avskrivning	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-12	-12
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3	0
Skattekonto	104	9
Utläggsskulder	4	0
Övriga fordringar	0	3
Summa	110	11

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	14	13
Förvaltning	26	26
Kabel-TV	24	23
Räntor	12	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	240
Summa	88	316

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-04-19	0,83 %	9 767	9 887
Nordea	2023-01-19	2,12 %	11 387	11 387
SEB	2024-02-28	0,48 %	13 070	13 070
Summa			34 224	34 344

Varav kortfristig del 21 154

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	22	20
El	19	9
Förutbetalda avgifter/hyror	341	332
Löner	89	93
Sociala avgifter	17	28
Uppvärmning	105	102
Utgiftsräntor	38	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 196
Summa	632	1 798

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 800	43 800
Summa	43 800	43 800

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Bäckström
Styrelseledamot, Sekreterare

Erik Arnér
Styrelseledamot

Inga-Lill Warnskog
Styrelseledamot

Michael Gollne
Ordförande

Therese Kandeman
Styrelseledamot, Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor
Per Anders Sjödin
Revisor