



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Electrum 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Electrum 1 med säte i Sollentuna org.nr. 769621-2211 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sollentuna kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------|--------------|----------------------|
| Sollentuna Elektronen 7 | 2012-01-01 | 2011 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 90 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5771 |
| Totalt 90 objekt | | 5771 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 40 st 2 rok, 37 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Stig Gunnar Lundberg | Ordförande | 2022-06-26 | |
| Stig Gunnar Lundberg | Ledamot | 2019-09-23 | 2022-06-26 |
| Sofie Landin | Ordförande | 2019-09-23 | 2022-06-26 |
| Anders Wahlgren | Ledamot | 2016-02-01 | |
| Stefan Ohlsson | Ledamot | 2020-02-03 | 2022-06-26 |
| Shadi Salehi | Ledamot | 2018-06-04 | |
| Halén Martin Sandqvist | Ledamot | 2022-06-26 | |
| Halén Martin Sandqvist | Suppleant | 2020-06-18 | 2022-06-26 |
| Angelica Klingberg | Ledamot | 2022-06-26 | |
| Karin Forsberg | Suppleant | 2019-09-23 | |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter samt ordförande.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Anders Wahlgren, Stefan Ohlsson, Stig Gunnar Lundberg, Shadi Salehi, Sofie Landin, Halén Martin Sandqvist, Angelica Klingberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisor

Stämman beslutade att omvälja Grant Thornton som revisionsbolag med Josef Hagsten som huvudansvarig.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 17 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5 % från 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i maj 2022.

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2019 | Vi har återmonterat sex plattor i sektion 1 i garaget. |
| 2019 | Vi har installerat kamerabevakning i garaget. |
| 2019 | Även i år anlidade vi Nokas för rondering under jul och nyår. Kostnaden delas med grannföreningarna, Neutronen och Protonen. |
| 2019 | Vi kommer köpa in ett nyckelskåp som sätts upp i port 32 där vi kan lämna våra nycklar när hantverkare mfl behöver tillgång till våra lägenheter. |
| 2020 | OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) |
| 2020 | Utbyte av fläktar |
| 2020 | Även i år anlidade vi Nokas för rondering under jul och nyår. Kostnaden delas med grannföreningarna, Neutronen och Protonen. |
| 2022 | Garage renovering har påbörjats men har stannat av pga. tvist med Veidekke, |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 116 | 178 | 168 | 122 | 311 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 13 016 | 12 478 | 12 621 | 12 413 | 12 552 |
| Räntekänslighet, % | 18 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| Energikostnad, kr/kvm | 222 | 190 | 157 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 559 | 559 | 1 180 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 723 | 688 | 655 | 624 | 612 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 941 | 925 | 889 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 5 423 | 5 333 | 5 123 | 4 946 | 4 883 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -978 | -476 | -5 087 | -935 | 261 |
| Soliditet, % | 62 | 64 | 63 | 65 | 65 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 106 402 500 | 0 | 0 | 106 402 500 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 35 467 500 | 0 | 0 | 35 467 500 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 44 779 | 0 | 492 875 | 537 654 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 141 914 779 | 0 | 492 875 | 142 407 654 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -14 116 693 | -473 296 | -492 875 | -15 082 864 |
| Årets resultat, kr | -473 296 | 473 296 | -977 828 | -977 828 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -14 589 989 | 0 | -1 470 703 | -16 060 692 |
| S:a eget kapital, kr | 127 324 790 | 0 | -977 828 | 126 346 962 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 566 000 kr samt ianspråktagande skett med 73 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -15 082 864 |
| Årets resultat, kr | -977 828 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -16 060 692 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -725 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 215 982 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -16 569 710 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 422 709 | 5 333 376 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 145 683 | -2 952 994 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -113 822 | -177 668 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -180 064 | -171 061 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 428 688 | -1 428 688 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 868 257 | -4 730 411 |
| Rörelseresultat | | 554 452 | 602 965 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 7 688 | 3 374 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -1 539 969 | -1 079 636 |
| Summa finansiella poster | | -1 532 281 | -1 076 262 |
| Årets resultat | | -977 828 | -473 297 |

| Balansräkning | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>197 082 770</u> | <u>198 511 458</u> |
| | | 197 082 770 | 198 511 458 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | <u>100 000</u> | <u>100 000</u> |
| | | 100 000 | 100 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>197 182 770</u> | <u>198 611 458</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 259 622 | 4 994 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 4 142 246 | 725 989 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>156 269</u> | <u>144 502</u> |
| | | 4 558 136 | 875 485 |
| Kassa och bank | Not 11 | 1 015 786 | 884 169 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>5 573 923</u> | <u>1 759 654</u> |
| Summa tillgångar | | <u>202 756 692</u> | <u>200 371 112</u> |

| Balansräkning | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 141 870 000 | 141 870 000 |
| Yttre underhållsfond | 537 654 | 44 779 |
| | <u>142 407 654</u> | <u>141 914 779</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -15 082 864 | -14 116 693 |
| Årets resultat | -977 828 | -473 297 |
| | <u>-16 060 693</u> | <u>-14 589 989</u> |
| Summa eget kapital | <u>126 346 961</u> | <u>127 324 790</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 20 687 949 | 39 112 949 |
| | <u>20 687 949</u> | <u>39 112 949</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 54 425 000 | 32 900 000 |
| Leverantörsskulder | 46 834 | 93 965 |
| Skatteskulder | 176 000 | 144 000 |
| Övriga skulder | Not 14 333 125 | 281 875 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 740 823 | 513 533 |
| | <u>55 721 782</u> | <u>33 933 373</u> |
| Summa skulder | <u>76 409 731</u> | <u>73 046 322</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>202 756 692</u> | <u>200 371 112</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -977 828 | -473 297 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 428 688 | 1 428 688 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 450 860 | 955 391 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -266 412 | 223 095 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 263 409 | 36 128 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 447 857 | 1 214 615 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 3 100 000 | -825 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 3 100 000 | -825 000 |
| Årets kassaflöde | 3 547 857 | 389 615 |
| Likvida medel vid årets början | 1 609 036 | 1 219 422 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 156 893 | 1 609 036 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 170 552 | 3 971 760 |
| Hyror | 1 231 350 | 1 235 400 |
| Övriga intäkter | 20 927 | 126 216 |
| Bruttoomsättning | <u>5 422 829</u> | <u>5 333 376</u> |
| Hysesförluster | -120 | 0 |
| | 5 422 709 | 5 333 376 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 429 128 | 474 608 |
| Reparationer | 464 924 | 484 519 |
| El | 411 226 | 231 831 |
| Uppvärmning | 602 659 | 585 624 |
| Vatten | 267 674 | 279 463 |
| Sophämtning | 180 551 | 212 343 |
| Fastighetsförsäkring | 73 533 | 71 257 |
| Kabel-TV och bredband | 17 960 | 17 976 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 104 000 | 72 000 |
| Förvaltningsarvoden | 338 985 | 408 691 |
| Övriga driftkostnader | 39 062 | 41 557 |
| Planerat underhåll | 215 982 | 73 125 |
| | <u>3 145 683</u> | <u>2 952 994</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 39 094 | 45 634 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 10 688 | 44 783 |
| Administrationskostnader | 34 099 | 43 153 |
| Extern revision | 22 531 | 36 769 |
| Medlemsavgifter | 7 410 | 7 330 |
| | <u>113 822</u> | <u>177 668</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 141 251 | 134 249 |
| Sociala avgifter | 38 813 | 36 812 |
| | <u>180 064</u> | <u>171 061</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 956 | 740 |
| Övriga ränteintäkter | 6 732 | 2 635 |
| | <u>7 688</u> | <u>3 374</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 531 605 | 517 739 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 226 |
| Nedskrivning av aktier i andra bolag | 1 008 364 | 560 671 |
| | <u>1 539 969</u> | <u>1 079 636</u> |

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 | Byggnader och mark | | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 142 868 809 | 142 868 809 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 72 786 905 | 72 786 905 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 215 655 714 | 215 655 714 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Ingående avskrivningar | -17 144 256 | -15 715 568 |
| | Årets avskrivningar | -1 428 688 | -1 428 688 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 572 944 | -17 144 256 |
| | Utgående redovisat värde | 197 082 770 | 198 511 458 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 123 000 000 | 85 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 10 400 000 | 7 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 40 000 000 | 37 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa taxeringsvärde | 173 400 000 | 129 200 000 |
| Not 8 | Andelar i koncernföretag | | |
| | Gnilkar Parkerings AB | org nr 556675-4304 | Säte: Stockholm |
| | Företagets egna kapital | 505 010 | 479 687 |
| | Företagets redovisade resultat | -1 184 678 | -525 571 |
| | Ingående värde | 71 207 288 | 70 647 257 |
| | Årets aktieägartillskott | 1 180 000 | 560 031 |
| | | 72 387 288 | 71 207 288 |
| | Ingående nedskrivningar | -71 107 288 | -70 547 257 |
| | Årets nedskrivning | -1 180 000 | -560 031 |
| | | -72 287 288 | -71 107 288 |
| | Utgående redovisat värde | 100 000 | 100 000 |
| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | | |
| | Skattekonto | 1 139 | 1 122 |
| | Avräkningskonto HSB Stockholm | 4 141 107 | 724 867 |
| | | 4 142 246 | 725 989 |
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| | Förutbetalda kostnader | 156 269 | 144 502 |
| | | 156 269 | 144 502 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

| Noter | | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | |
|--|---|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 11 Kassa och bank | | | | | |
| | SBAB | 1 015 786 | 884 169 | | |
| | | 1 015 786 | 884 169 | | |
| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| SBAB | 23100061 | 0,49% | 2023-08-15 | 17 825 000 | 300 000 |
| Swedbank | 2950799870 | 0,54% | 2024-09-25 | 21 287 949 | 600 000 |
| Swedbank | 2951101902 | 3,78% | 2023-12-21 | 15 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2952569412 | 2,14% | 2023-01-28 | 17 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2955029547 | 2,50% | 2023-01-28 | 4 000 000 | 100 000 |
| | | | | 75 112 949 | 1 000 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | 70 112 949 | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 20 687 949 | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 75 438 000 | 74 000 000 |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | 54 425 000 | 32 900 000 |
| | | | | 54 425 000 | 32 900 000 |
| Not 14 Övriga skulder | | | | | |
| | Momsskuld | | | 333 125 | 281 875 |
| | | | | 333 125 | 281 875 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 96 343 | 9 107 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 374 644 | 284 900 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 269 836 | 219 526 |
| | | | | 740 823 | 513 533 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Wahlgren.....
Angelica Klingberg.....
Halén Martin Sandqvist.....
Shadi Salehi.....
Stig Gunnar Lundberg.....
Vår revisionsberättelse har
Grant Thornton Sweden AB

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2023 14:05

SENT BY OWNER:

Lovisa Knutsson · 20.04.2023 16:05

DOCUMENT ID:

H1tjUaAZh

ENVELOPE ID:

BJI0iUa0Mn-H1tjUaAZh

DOCUMENT NAME:

Brf Electrum 1, årsredovisning 2022 version 4.pdf
15 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Yngve Stig Gunnar Lundberg stickan.lundberg@telia.com | Signed Authenticated | 22.04.2023 09:07 21.04.2023 19:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/08/15) IP: 188.151.250.64 |
| 2. SHADI SALEHI Shadi_salehi@hotmail.com | Signed Authenticated | 23.04.2023 19:54 22.04.2023 09:13 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/09/16) IP: 81.26.243.12 |
| 3. ANDERS WAHLGREN anders.wahlgren@ravalen.se | Signed Authenticated | 25.04.2023 12:10 25.04.2023 12:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/02/08) IP: 31.208.187.1 |
| 4. Angelica Maria Klingberg angelica.klingberg@outlook.com | Signed Authenticated | 25.04.2023 13:20 25.04.2023 13:19 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1993/12/02) IP: 94.254.40.5 |
| 5. Martin Grape martin.sandqvist.grape@outlook.com | Signed Authenticated | 26.04.2023 10:38 25.04.2023 13:23 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/09/07) IP: 46.59.46.221 |
| 6. Josef Hagsten josef.hagsten@se.gt.com | Signed Authenticated | 26.04.2023 14:05 26.04.2023 14:02 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed