

Årsredovisning

BRF Odlingslotten i Tyresö

769629-8590

Styrelsen för BRF Odlingslotten i Tyresö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 -5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 -8
- Noter	9 -10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

BRF Odlingsslotten i Tyresö är en bostadsrättsförening som registrerades år 2015 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Tyresö Odlingsslotten 2 och Tyresö Odlingsslotten 20 som är två identiska parhus med totalt fyra bostadslägenheter. Samtliga bostadslägenheter är tecknade med upplåtelseavtal och stod klara för inflyttning i december 2015.

Föreningens bostadslägenheter fördelar sig enligt följande

Parhus	Lägenhet	Yta m2
1	A	128,60
1	B	128,60
2	C	128,60
2	D	128,60

Föreningen har vid skogsdungen bredvid bil parkeringen gett tillåtelse att alla medlemmar kan nyttja planteringslådor och odla grönsaker för privat bruk. Utöver detta finns tillåtelse att anlägga planteringslådor bredvid husen.

Parkering

Föreningens medlemmar tillhandahålls med två parkeringsplatser vardera. Den ena är i tillhörande carport och den andra precis utanför. Utöver det har föreningen extra plats för besökande bilar.

Förråd

Varje lägenhet har tillgång till ett kallförråd på ca 5 m2 som är inbyggt i carporten.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring genom föreningens omsorg.

Förvaltning

Föreningens medlemmar sköter själva den tekniska och ekonomiska förvaltningen och ingen extern part finns för detta vilket innebär att driftkostnaderna minimeras.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

- Telia Fiber Bredband 100/00, Tv paket lagom, IP telefoni
- Trygg-Hansa Fastighetsförsäkring
- Tyresö Kommun Vatten och avlopp samt sophämtning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Styrelsen under verksamhetsåret

Nuvarande styrelseledamöter

- Ordförande Sandra Erica Frantzén
- Ledamot: Kjell Simon Andreas Herlitz
- Ledamot Victoria Mihailovna Ahmad
- Ledamot: Bo Mikael Lundgren

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 8 personer.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj. Då fastställdes årsbokslut för 2022.

EKONOMI

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Följande ingår i årsavgifterna:

- Bredband fiber 100/100, TV paket lagom och IP telefoni. Allt från Telia.
- Sophämtning
- Fastighetsel
- Vatten och avlopp
- Räntekostnad avseende föreningens lån
- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring
- Amortering på föreningens lån enligt avtalad plan.

Lån

Föreningens lån finns kvar hos Aros Kapital som under 2019 tog över lånet från Oxel Entreprenad. Lånet är efter årets utgång på totalt 1 825 750 kr. Anskaffningsvärdet är 19 700 000. Belåningsgrad mot anskaffningsvärde är därmed 9,27 % vilket är en bra siffra.

Årets resultat

Årets resultat blev - 136 640 kr. Det negativa resultat är endast ett redovisningsmässigt underskott och avspeglar inte föreningens ekonomi vilket förtydligas i nedanstående redogörelse.

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas. Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden ska skrivas av linjärt under byggnadens nyttjandetid. Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt.

Det förstnämnda rådet innebär att bostadsrättsföreningen årligen ska skriva av ett belopp om 162.000 kr på byggnaden, vilket belastar resultaträkningen. Föreningen har följt detta allmänna råd, vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt underskott.

Detta betyder inte att föreningen har en dålig ekonomi. Bostadsrättsförening BRF Odlingsslotten har en god ekonomi grundad på ett stabilt kassaflöde, låg belåningsgrad, hög likviditet och att föreningens byggnad är i gott skick.

Mot bakgrund av

- att bostadsrättshavarna har ansvaret för lägenhetens inre
- att föreningen har en underhållsplan och yttre fond
- att föreningens bundna kapital inte minskar när en bostadsrättshavare lämnar föreningen, utan bostadsrättshavaren tillgodoförs i stället ersättning när han eller hon säljer sin bostadsrätt

Har bostadsrättsföreningen styrelse inte funnit skäl att ta ut årsavgifter för att täcka det redovisningsmässiga underskottet.

Föreningen underhållsplan

Styrelsen tog under året fram en underhållsplan som löpande ska ses över och uppdateras vid behov.

Yttre fond

Styrelsen har under året avsatt 10.000 kronor till yttre fond.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	187 009	198 606	187 008	187 008
Balansomslutning	18 787 025	18 925 106	19 049 921	19 172 568
Resultat efter finansiella poster	-136 640	-106 812	-102 756	-108 158
Resultat exklusive avskrivningar	25 360	55 188	59 244	54 008
Soliditet %	90	90	90	90
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	362	362	362	362
Lån, kr/kvm	3 521	3 567	3 629	3 666
Skuldkvot	10	9,88	10	10

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 800 000	50 000	-684 159	-106 812
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Avsättning till yttre fond		10 000	-10 000	
Balanseras i ny räkning			-106 812	106 812
Årets resultat				-136 640
Belopp vid årets utgång	17 800 000	60 000	-800 970	-136 640

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-800 970
Årets resultat	-136 640
<i>Summa</i>	<i>-937 610</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till Yttre fond	-10 000
Balanseras i ny räkning	-927 610
<i>Summa</i>	<i>-937 610</i>

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	187 009	198 606
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		187 009	198 606
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-123 696	-90 535
Övriga externa kostnader	3	-6 806	-20 348
Avskrivningar av byggnaden	4	-162 000	-162 000
Summa rörelsekostnader		-292 502	-272 883
Rörelseresultat		-105 493	-74 277
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 147	-32 535
Summa finansiella poster		-31 147	-32 535
Resultat efter finansiella poster		-136 640	-106 812
Resultat före skatt		-136 640	-106 812
Årets resultat		-136 640	-106 812

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 562 834	18 724 834
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 562 834</i>	<i>18 724 834</i>
Summa anläggningstillgångar		18 562 834	18 724 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 896	11 688
Övriga fordringar		12 214	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1 652	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>17 762</i>	<i>11 688</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		206 429	188 584
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>206 429</i>	<i>188 584</i>
Summa omsättningstillgångar		224 191	200 272
SUMMA TILLGÅNGAR		18 787 025	18 925 106

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 800 000	17 800 000
Reservfond		60 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>17 860 000</i>	<i>17 850 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-800 970	-684 159
Årets resultat		-136 640	-106 812
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-937 610</i>	<i>-790 971</i>
Summa eget kapital		16 922 390	17 059 029
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 828 750	1 847 750
Summa långfristiga skulder		1 828 750	1 847 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 249	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	29 636	18 327
Summa kortfristiga skulder		35 885	18 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 787 025	18 925 106

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Intäkternas fördelning

	2022	2021
Årsavgifter	187 008	187 008
Försäkringsersättning	–	11 598
Summa	187 008	198 606

Not 3 Driftkostnader samt övriga tjänster

	2022	2021
EL	7 509	4 787
Vatten och avlopp	37 958	34 242
Sophämtning	10 639	10 195
Tomtskötsel	179	3 372
TV & Bredband Telia	28 851	18 448
Övriga lokalkostnader	6 805	20 348
Fastighetsförsäkring	18 972	18 240
Bankkostnader	1 250	1 250
Redovisningstjänster	15 495	–
IT-tjänster	780	–
Övr externa kostn.avdragsgilla	2 064	–
Summa	130 502	110 882

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella

	2022	2021
Byggnader och mark	162 000	162 000
Summa	162 000	162 000

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 700 000	19 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	19 700 000	19 700 000
	Ingående avskrivningar	-975 166	-813 166
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-162 000	-162 000
	Utgående avskrivningar	-1 137 166	-975 166
	Redovisat värde	18 562 834	18 724 834

Not 6	Övr förutbetalda kostnader upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	1 652	-
	Summa	1 652	-

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	1 828 750	1 847 750
	AROS Kapital AB, 556669-3130		

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Räntekostnader	-	2 742
	Hyses intäkter	15 584	15 584
	Redovisningstjänster	13 000	-
	EL	1 052	-
	Summa	29 636	18 326

Not 9	Personalkostnader
--------------	--------------------------

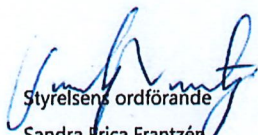
Inget arvode eller andra ersättningar har under räkenskapsåret betalats ut till föreningens styrelse.

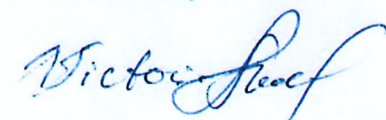
Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets
---------------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.


UNDERSKRIFTER

Tyresö, 2022-05-31


Styrelsens ordförande
Sandra Erica Frantzén


Styrelseledamot
Victoria Mihailovna Ahmad


Styrelse ledamot
Kjell Simon Andreas Herlitz


Styrelseledamot
Bo Mikael Lundgren