

Årsredovisning 2022

BRF MAJOREN

716421-9433



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAJOREN

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 1992-06-09 och har sitt säte i Huddinge.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värnet 23 på adressen Värnstigen 28 i Segeltorp. Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 6 591 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Totti Ahlborg	Ordförande
Bo Håkansson	Adjungerad
Carita Grönholm	Kassör
Lisa Kelly	Sekreterare
Magnus Rubertson	Ledamot
Borivoj Vujanic	Suppleanter

FIRMATECKNING

Tecknas två i förening

REVISORER

Ernst & Young AB Huvudansvarig revisor David Trosell

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Sickla AB

BYGGNADENS TEKNISKA STATUS

Planerad åtgärd 2023 och icke utförda åtgärder under 2022 som släpat pga pandemi

	<i>Kostnad</i>
Byte av dill-fogar i betongfasader samt tätning	1.040.000 kr
Byte av maskinpark i undercentral, Samf. Värnet. Majoren 43%	220.000 kr
Kontroll-Byte av termostater/justering av värme	345 000 kr
Energideklaration	28 750 kr
Genomgång av trapphus och gemensamhetsutrymmen	300 000 kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EkonomiFörräntat sina medel endast via sedvanliga räntekonton.

Fem lån hos Stadshypotek/Handelsbanken Huddinge. Alla fem fasta lån, inget rörligt.

Förändringar i avtal

Förlängt tidigare ingångna avtal med, Kone/(hissar), Tele2 Kabel-tv och bredband, Länsförsäkringar Stockholm (fastighetsförsäkring), och Ojas städning.

Övriga uppgifter

Brf. Majorens representanter i Värnets Samfällighetsförening är Magnus Rubertson, ordförande och Totti Ahlberg, suppleant.

Haft 2 genomgångar av vårt fläktsystem, funktionstest samt rengöring av filter.

Har haft traditionell städdag vår och höst.

Haft stam-spolning i samtliga fastigheter.

Genomgång av samtliga tak, samt rengöring av takpannor och regnvattenavledare och mossbekämpning.

Inlett arbete med byte av eldragningar i trapphus 14, 16 och 38.

Dränering och återställande av mark/dagvatten avrinning på baksida av 32:an.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 836	5 839	5 839	5 851
Resultat efter fin. poster	186	931	643	899
Soliditet, %	26	26	25	24
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,28	1,49	1,51
Belåningsgrad, %	87,01	87,26	87,40	87,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Genomsnittlig skuldränta, %: ((lån IB plus lån UB)/ 2)/ränta

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	6 976	-	-	6 976
Upplåtelseavgifter	236	-	-	236
Fond, yttre underhåll	7 017	-	800	7 816
Balanserat resultat	8 379	931	-800	8 511
Årets resultat	931	-931	186	186
Eget kapital	23 539	0	186	23 725

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 511
Årets resultat	186
Totalt	<u>8 697</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	195
Att från yttre fond i anspråk ta	-389
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	700
Balanseras i ny räkning	8 191
	<u>8 697</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		5 836	5 839
Rörelseintäkter		0	264
Summa rörelseintäkter		5 836	6 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 460	-3 097
Övriga externa kostnader	8	-230	-270
Personalkostnader	9	-208	-105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840	-840
Summa rörelsekostnader		-4 739	-4 312
RÖRELSERESULTAT		1 098	1 791
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-925	-860
Summa finansiella poster		-911	-860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		186	931
ÅRETS RESULTAT		186	931

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	75 846	76 686
Summa materiella anläggningstillgångar		75 846	76 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 846	76 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	36
Övriga fordringar	12	6 582	7 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	540	426
Summa kortfristiga fordringar		7 135	7 943
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 497	6 786
Summa kassa och bank		7 497	6 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 632	14 729
SUMMA TILLGÅNGAR		90 478	91 416

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 212	7 212
Fond för yttre underhåll		7 816	7 017
Summa bundet eget kapital		15 028	14 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 511	8 379
Årets resultat		186	931
Summa fritt eget kapital		8 697	9 310
SUMMA EGET KAPITAL		23 725	23 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	45 040	49 720
Summa långfristiga skulder		45 040	49 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 955	17 200
Leverantörsskulder		128	357
Skatteskulder		0	18
Övriga kortfristiga skulder		65	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	565	564
Summa kortfristiga skulder		21 713	18 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 478	91 416

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majoren 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 8 874 SEK per småhus.

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, p-platser	251	256
Årsavgifter, bostäder	5 582	5 582
Övriga intäkter	3	266
Summa	5 836	6 104

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	197	149
Städning	145	145
Trädgårdsarbete	36	28
Övrigt	1	1
Summa	379	323

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	212
Reparationer	414	176
Summa	414	388

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Vattenskada V14 LGH 7111	4	0
Lundvall v14 vattenskada från utsida fasad	0	42
Övrigt	384	54
Summa	389	95

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	193	156
Sophämtning	169	165
Summa	362	321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	94	94
Fastighetsförsäkringar	73	72
Fastighetsskatt	229	258
Kabel-TV	51	49
Samfällighet	1 468	1 496
Summa	1 915	1 970

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	12	18
Juridiska kostnader	10	30
Kameral förvaltning	109	106
Revisionsarvoden	39	46
Övriga förvaltningskostnader	62	70
Summa	230	270

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	48	23
Styrelsearvoden	159	82
Summa	208	105

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	925	860
Summa	925	860

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 728	98 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 728	98 728
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 042	-21 202
Årets avskrivning	-840	-840
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 882	-22 042
Utgående restvärde enligt plan	75 846	76 686
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 100</i>	<i>14 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 655	75 050
Taxeringsvärde mark	43 536	41 510
Summa	137 191	116 560

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052	0
Nabo Klientmedelskonto	5 459	7 425
Skattefordringar	15	0
Skattekonto	53	53
Övriga fordringar	4	4
Summa	6 582	7 481

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	24	23
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	34	31
Kabel-TV	14	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450	340
Summa	540	426

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	1,19 %	5 060	5 060
Stadshypotek	2025-01-30	1,46 %	4 910	5 750
Stadshypotek	2025-03-30	2,43 %	11 364	11 450
Stadshypotek	2024-09-30	0,97 %	24 660	24 660
Stadshypotek	2023-03-30	1,47 %	20 000	20 000
Summa			65 994	66 920

Varav kortfristig del 20 955

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	43	47
El	24	15
Förutbetalda avgifter/hyror	486	487
Utgiftsräntor	12	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Summa	565	564

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	92 500	92 500
Summa	92 500	92 500

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carita Grönholm
Kassör

Lisa Kelly
Sekreterare

Magnus Rubertson
Ordinarie

Totti Gabriella Ahlborg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ernst & Young AB
David Trosell
Auktoriserad revisor