

Styrelsen för BRF Bården 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Föreningen har sitt säte i Bromma.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2009-06-01 fastigheten Bården 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 19 090 465 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bården 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 252 kvadratmeter. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, varav 29 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och två lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 200 kvadratmeter, varav 1 106 kvm avser bostadsrättsarean och 94 kvm avser hyreslägenheterna. Byggnaden uppfördes 1945. Under åren har renoveringar gjorts.

2022 - Byte av två tvättmaskiner i tvättstugan

2021 - installering av nya tvättmaskiner

2019 - Installering av nya entréportar

2017 - Renovering av bottenstammar

2016 - Renovering av trapphusen

2013 - Renovering av elen i trapphusen (belysning inomhus i allmänna utrymmen samt utomhus) och installation av kodlås på tre portar.

2010 - Stambyte och elstigar. Fönsterrenovering. Nybyggd tvättstuga i källarplanet.

2001 - Renovering av yttertak.

#### **Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och har en tilläggsförsäkring hos Anticimex.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 47 089 (1519) kr per lägenhet.

### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärdet är 30 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 600 000 kr och markvärde 15 000 000 kr. Värdeår är 1945.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen som registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2009.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgiften

uppgår till 806 kr/kvm boyta per år.

### **Avsättning till yttre fond**

Till fonden avsätts årligen ett belopp i enlighet med fastighetens underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 juni 2022 haft följande sammansättning:

Fredrik Olofsson	Ordförande
Johanna Pettersson	Ledamot
Annika Lindqvist	Ledamot
Daniel Roos	Ledamot
Daniel Ljungkvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2022 passerade utan väsentliga händelser för föreningen. Givet de stigande räntorna valde styrelsen att amortera 1MSEK på lånen, vilket sänker de årliga räntekostnaderna. Hyrorna för de två kvarstående hyresrätterna förhandlades upp med 7 % 2022 och 4,5 % 2023. De två tvättmaskinerna i tvättstugan hade tröttats ut och byttes därför ut till nya.

Under början av 2023 har styrelsen inlett en injustering av fjärrvärmens, för att effektivisera energianvändningen och således energikostnaderna. Räntorna kommer också att förhandlas ner i samband med det lån som löper ut under hösten.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 36 medlemmar.  
Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 8 medlem utträtt ur föreningen.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 34 medlemmar.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under året

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 572 349</b>	<b>1 318 999</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	1 084 725	1 083 757
Finansiella intäkter	74	22
Minskning av kortfristiga fordringar	28 540	2 177
Ökning av kortfristiga skulder	15922	0
	<b>1 129 261</b>	<b>1 085 956</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	909 184	692 625
Finansiella kostnader	123 837	136 866
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 115
	<b>2 033 021</b>	<b>832 606</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>668 589</b>	<b>1 572 349</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-903 760</b>	<b>253 350</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 066	1 058	1 111	1 093
Resultat efter finansiella poster	-170	23	-98	-169
Soliditet (%)	70,4	68,2	68,1	66,0
Fastighetslån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 233	8 137	8 137	8 333
Skuldränta (%)	1,5	1,5	1,7	1,7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	806	806	858	903

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 1200 kvm bostäder, varav 1 106 kvm bostadsrättsyta samt 94 kvm hyresrättsyta.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 774 618	3 426 551	558 283	-3 908 073	23 360	<b>19 874 739</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			364 000	-364 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				23 360	-23 360	<b>0</b>
Årets resultat					-170 464	<b>-170 464</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 774 618</b>	<b>3 426 551</b>	<b>922 283</b>	<b>-4 248 713</b>	<b>-170 464</b>	<b>19 704 275</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 248 713
Årets resultat	-170 464
	<b>-4 419 177</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	420 000
I ny räkning överföres	-4 839 177
	<b>-4 419 177</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 066 260	1 057 668
Övriga rörelseintäkter		18 465	26 089
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 084 725</b>	<b>1 083 757</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-635 975	-583 849
Övriga externa kostnader	4	-231 156	-66 722
Personalkostnader	5	-42 053	-42 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 242	-230 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 131 426</b>	<b>-923 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 701</b>	<b>160 204</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 837	-136 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 763</b>	<b>-136 844</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 464</b>	<b>23 360</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-170 464</b>	<b>23 360</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 464</b>	<b>23 360</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	27 104 328	27 321 445
Inventarier, verktyg och installationer	7	199 875	205 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 304 203</b>	<b>27 526 445</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 304 203</b>	<b>27 526 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 583
Övriga fordringar		1 829	13 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 808	37 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 637</b>	<b>53 177</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		668 588	1 572 349
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>668 588</b>	<b>1 572 349</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>693 225</b>	<b>1 625 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 997 428</b>	<b>29 151 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 201 169	23 201 169
Fond för yttre underhåll		922 283	558 283
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 123 452</b>	<b>23 759 452</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 248 713	-3 908 073
Årets resultat		-170 464	23 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 419 177</b>	<b>-3 884 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 704 275</b>	<b>19 874 739</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		56 980	59 550
Skatteskulder		92 318	45 229
Övriga skulder		0	19 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	143 855	152 799
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 293 153</b>	<b>5 277 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 997 428</b>	<b>29 151 971</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fjärrvärmecentral	50 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	891 888	891 888
Hyror bostäder	127 632	119 280
Kabel-TV och bredband	46 500	46 500
Påminnelseavgifter	240	0
	<b>1 066 260</b>	<b>1 057 668</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetskötsel	36 700	51 227
Trädgårdsskötsel	0	1 564
Snöröjning/sandning	0	3 750
Städkostnader	12 550	12 550
Förvaltningsarvode drift	17 781	10 892
Övrig tillsyn och skötsel	0	3 875
Reparationer	33 841	43 504
Fastighetsel	31 929	23 438
Uppvärmning	239 158	253 458
Vatten och avlopp	39 484	53 437
Avfallshantering	37 074	27 959
Fastighetsförsäkring	17 733	17 188
Kabel-TV och bredband	66 965	60 735
Övriga driftkostnader	102 762	20 271
	<b>635 977</b>	<b>583 848</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	59 452	21 336
Överlåtelse- och panstättningsavgifter	9 060	1 487
Bolagsverket	800	700
Föreningsavgifter	5 050	2 770
Bankkostnader	3 123	4 046
Fastighetsavgift	47 089	45 229
Justering fastighetsavgift tidigare år	44 299	-44 299
Revisionsarvoden	43 208	13 750
Konsultarvoden	8 665	14 140
Övriga externa kostnader	10 411	7 563
	<b>231 157</b>	<b>66 722</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 053	10 054
	<b>42 053</b>	<b>42 054</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 111 439</b>	<b>30 111 439</b>
Ingående avskrivningar	-2 789 994	-2 572 877
Årets avskrivningar	-217 117	-217 117
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 007 111</b>	<b>-2 789 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 104 328</b>	<b>27 321 445</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 600 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	11 800 000
	<b>30 600 000</b>	<b>22 800 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	256 250	299 684
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>256 250</b>	<b>299 684</b>
Ingående avskrivningar	-51 250	-80 873
Årets avskrivningar	-5 125	-13 811
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 375</b>	<b>-94 684</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 875</b>	<b>205 000</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkring	7 492	7 244
Bredband	7 831	7 750
Kabel-tv	2 365	2 141
Bostadsrätterna medlemsavgift	5 120	5 050
Anticimex	0	15 255
	<b>22 808</b>	<b>37 440</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,720	2024-09-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,110	2023-09-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank	3,165	2023-03-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,165	2023-03-28	2 000 000	3 000 000
			<b>8 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 000 000	-5 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	72 423	76 279
Upplupna räntekostnader	1 410	14 419
Fjärrvärme	35 045	34 234
Vatten- och avlopp	12 977	5 866
Revision	22 000	22 000
	<b>143 855</b>	<b>152 798</b>

Bromma 2023-

Fredrik Olofsson  
Ordförande

Annika Lindqvist

Johanna Pettersson

Daniel Roos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor