

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottsgläntan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Farsta Slottsviks samfällighet. Föreningens andel är 6 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, natur och parkområden.

Styrelsen

Helen Billinger	Ordförande
Carl Berglund	Ledamot
Magnus Gustavsson	Ledamot
René Neidhart Poedtke	Ledamot
Lena Warneby	Ledamot

Anders Branelius Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Prööm Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Pär Lidman
Andrea Mesko Peterson Sammankallande
Anders Steninger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GUSTAVSBERG 116	1999	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el, värmepump.

Byggnadsår och ytor

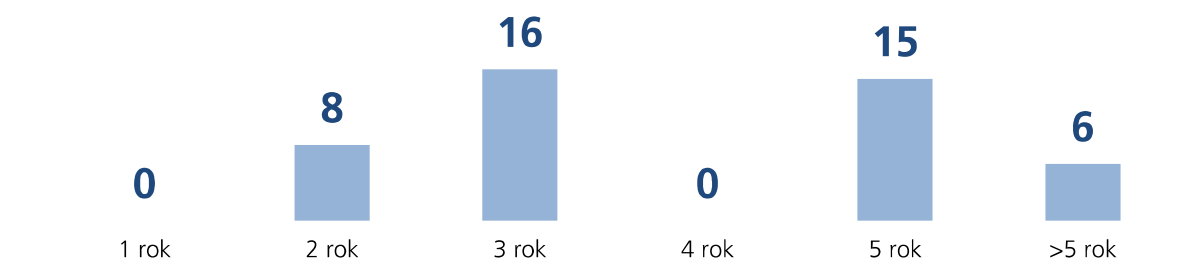
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 8 flerbostadshus och 29 småhus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 420 m², varav 4 420 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelsehuset
Två soprum (södra och norra)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt under året.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av ventilationskanaler	2022	Alla fastigheter
Spolning av golvärmeslingor	2022	2 hushåll
Åtgärdat vattenskada	2022	44:an
Trappa vid lekpark	2021	
Spolning avloppstammar	2021	
Bytt gatubelysning till ledlampor	2021	
Slutfört byte av alla värmepumpar	2021	
Takbesiktning	2020	
Byte av värmepumpar	2020	5 hushåll
Energideklaration	2020	
Spolning av golvärmeslingor	2020	Alla fastigheter
Byte av värmepumpar	2019 - 2020	6 hushåll
Reparation av avlopp	2019	2 hushåll
Målning av fasader och dörrar	2018 - 2019	Alla fastigheter
Byte av värmepump	2018	1 hushåll
Byte av värmepumpar	2017	8 hushåll
Byte av värmepumpar	2016	14 hushåll
Byte av värmepump	2015	ett hushåll
kommunal obligatorisk radonmätning	2013	alla fastigheter
översyn av tak; montering av takstege och byte trasiga tegelpannor	2012	alla fastigheter
slamsugning av dagvattenbrunnar	2012	
Genomgång och spolning av avloppsstammar	2011	alla fastigheter
Högtrycksspolning av avloppsstammar	2010	alla fastigheter
Översyn och underhåll av toalett och köksbrunnar	2010	alla fastigheter
Målning av ytterdörrar	2008	alla fastigheter
Målning av fasader	2007 - 2008	alla fastigheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation avlopp	2023	2 hushåll
Dagvattenspolning	2023	
Förbättringsmålning röda söderväggar	2024	
Radonmätning	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

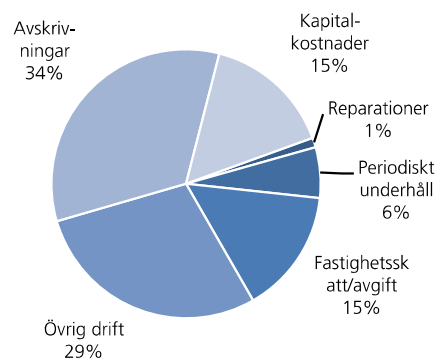
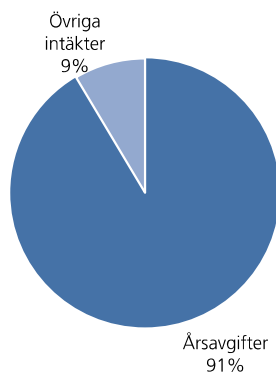
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Fastighetsförsäkring	Folksam
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 393 270	2 654 385
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 504 532	2 751 986
Finansiella intäkter	4 287	245
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 465
Ökning av kortfristiga skulder	160 049	0
	2 668 869	2 764 696
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	130 149	1 844 507
Finansiella kostnader	291 991	315 509
Ökning av kortfristiga fordringar	1 243 050	0
Minskning av långfristiga skulder	1 059 156	1 541 446
Minskning av kortfristiga skulder	0	324 348
	2 724 346	4 025 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 337 793	1 393 270
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-55 477	-1 261 115

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett relativt lugnt år i vår förening. Inga större underhållsarbeten har gjorts, förutom att vi rengjort samtliga ventilationskanaler. Den gamla vattenskadan i styrelsestugan 44:an har äntligen färdigställts. Vi har haft två städdagar under året, med god uppslutning. I samband med första städdagen hade vi årsstämma och på kvällen bjöd föreningen på bubbel och tilltugg vid det stora gemensamma knytkalaset. På höstens städdag gick vi igenom alla träd och buskar i vårt skötselområde och beskar det som var för nära fastigheternas väggar och tak, och därigenom kunde skada fastigheterna. Vid båda städdagarna hade vi den traditionella korvgrillningen med mycket god uppslutning. I augusti hade vi en gemensam kräftskiva på gatan, i december bjöd föreningen våra medlemmar på glögg och pepparkaka vid brasan i parken, något som vi sedan upprepade vid tolvslaget på nyårsafton. I likhet med de senaste åren dekorerade vi vår gata med blommor under sommarhalvåret, och placerade ut väghinder för att sänka hastigheterna och öka säkerheten på vår gata.

Vi har även under detta år försökt driva våra frågor och önskemål i storsamfälligheten, dock utan större framgång. Frågorna har till exempel gällt ledstång upp till lekparken på den sidan där det alltid blir isgata. Däremot fick vi bifall till smärre uppdateringar av lekparken. Vi initierade ett stort möte med samtliga brf inom samfälligheten, där vi kunde lufta gemensamma frågeställningar, framgångar och problem, vilket blev mycket uppskattat av deltagarna.

Vi hade den härliga möjligheten att göra januari månad avgiftsfri för våra medlemmar eftersom vår goda ekonomi tillät det.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	518	577	577	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 430	7 669	8 018	8 049
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	223	48	31	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	71	74	76
Soliditet (%)	56	54	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 456	-38	-244	-2 066
Nettoomsättning (tkr)	2 505	2 752	2 678	2 733

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 420 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 625 000	0	0	40 625 000
Fond för yttre underhåll	88 400	88 400	-88 400	88 400
S:a bundet eget kapital	40 713 400	88 400	-88 400	40 713 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-250 010	-88 400	50 434	-212 045
Årets resultat	1 456 500	1 456 500	37 966	-37 966
S:a fritt eget kapital	1 206 489	1 368 100	88 400	-250 010
S:a eget kapital	41 919 889	1 456 500	0	40 463 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 456 500
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-161 611
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-88 400</u>
summa balanserat resultat	1 206 489

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>88 400</u>
1 294 889

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 504 532	2 751 986
Summa rörelseintäkter		2 504 532	2 751 986
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	149 239	-1 599 690
Övriga externa kostnader	Not 4	-146 094	-113 317
Personalkostnader	Not 5	-133 293	-131 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-630 180	-630 180
Summa rörelsekostnader		-760 329	-2 474 687
RÖRELSERESULTAT		1 744 203	277 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 287	245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 991	-315 509
Summa finansiella poster		-287 704	-315 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 456 500	-37 966
ÅRETS RESULTAT		1 456 500	-37 966

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	72 453 564	73 083 744
Summa materiella anläggningstillgångar	72 453 564	73 083 744
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 456 364	73 086 544
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	781	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 637 481	1 450 689
Summa kortfristiga fordringar	2 638 262	1 450 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 638 262	1 450 689
SUMMA TILLGÅNGAR	75 094 626	74 537 233

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 625 000	40 625 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	88 400	88 400
Summa bundet eget kapital		40 713 400	40 713 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-250 010	-212 045
Årets resultat		1 456 500	-37 966
Summa fritt eget kapital		1 206 489	-250 010
SUMMA EGET KAPITAL		41 919 889	40 463 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	24 655 415	32 839 731
Summa långfristiga skulder		24 655 415	32 839 731
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 184 316	1 059 156
Leverantörsskulder		170 525	5 680
Skatteskulder		26 604	20 543
Övriga skulder		867	1 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	137 009	147 297
Summa kortfristiga skulder		8 519 322	1 234 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 094 626	74 537 233

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 290 725	2 549 973
Vattenintäkter moms	200 652	189 315
Kallvattenintäkter	0	12 276
Parkering	100	420
Överlåtelse/pantsättning	13 041	0
Öresutjämnning	15	1
	2 504 532	2 751 986

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	3 196
	Fastighetskötsel gård beställning	0	9 950
	Snöröjning/sandning	26 827	17 805
	Gemensamma utrymmen	4 102	0
	Garage/parkering	426	810
	Gård	2 494	9 145
	Förbrukningsmateriel	13 230	0
	Fordon	0	161
		47 079	41 068
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	28 958
	VVS	17 194	32 501
	Värmeanläggning/undercentral	2 495	0
	Elinstallationer	1 341	5 750
	Mark/gård/utemiljö	0	34 189
		21 030	101 398
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	50 000
	Värmeanläggning	0	633 434
	Ventilation	99 189	0
	Elinstallationer	17 056	0
	Mark/gård/utemiljö	0	50 873
		116 245	734 307
	Taxebundna kostnader		
	El	18 213	18 638
	Vatten	-984 528	210 628
	Sophämtning/renhållning	113 527	80 136
	Grovsopor	21 238	13 108
		-831 550	322 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 757	32 176
	Självrisk	23 600	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	82 550	0
	Samfällighetsavgift	0	72 450
	Kabel-TV	26 400	25 241
		216 307	129 867
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	281 650	270 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	-149 239	1 599 690
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	23 125
	Föreningskostnader	7 091	450
	Styrelseomkostnader	8 080	11 412
	Fritids- och trivselkostnader	8 635	3 325
	Förvaltningsarvode	71 945	70 400
	Administration	21 825	4 142
	Konsultarvode	3 519	0
		146 094	113 317

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 430	99 960
	Sociala kostnader	31 863	31 540
		133 293	131 500
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	630 180	630 180
		630 180	630 180
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 018 000	80 018 000
	Utgående anskaffningsvärde	80 018 000	80 018 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 934 256	-6 304 076
	Årets avskrivningar enligt plan	-630 180	-630 180
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 564 436	-6 934 256
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 453 564	73 083 744
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	56 888 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	49 143 000
		25 000 000	106 031 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 000 000	106 031 000
		25 000 000	106 031 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	57 480	57 419
	Klientmedel hos SBC	284 476	494 089
	Fordringar kreditfakturor	1 242 208	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 317	899 181
		2 637 481	1 450 689

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	88 400	176 800
	Reservering enligt stadgar	88 400	88 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 400	-176 800
	Vid årets slut	88 400	88 400

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,950 %	7 557 295	7 584 375	2025-02-19
	Nordea	0,920 %	8 615 584	8 615 584	2024-03-20
	Nordea	0,790 %	8 124 160	8 124 160	2023-03-15
	Nordea	0,000 %	0	1 000 000	Löst
	Nordea	0,850 %	8 542 692	8 574 768	2025-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		32 839 731	33 898 887	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 184 316	-1 059 156	
			24 655 415	32 839 731	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 543 951 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 762 000	39 762 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	68 270	79 960
	Sociala avgifter	21 450	25 123
	Ränta	26 054	27 408
	Avgifter och hyror	0	14 806
	Avgifter och hyror	21 236	0
		137 010	147 297

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Även denna januari hade vi möjlighet att göra avgiftsfri för våra medlemmar, något som var mycket uppskattat.

Vi har under 2022 konstaterat att ett avloppssystem behöver åtgärdas. I övrigt är inga större underhållsarbeten planerade under året.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Helen Billinger
Ordförande

Carl Berglund
Ledamot

Magnus Gustavsson
Ledamot

René Neidhart Poedtke
Ledamot

Lena Warneby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor