



Årsredovisning 2022



Brf SFF Risappret

Org nr 716418-8257

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för SFF Risappret, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Styrelsemöten under 2022

Det har under perioden genomförts 10 styrelsemöten på följande datum: 26/1, 23/2, 28/3, 24/5 14/6, 23/8, 20/9, 17/10, 28/11 och 19/12. Överlämning från tidigare styrelse har genomförts den 14 juni 2022 efter det konstituerande styrelsemötet.

Anmälan om uppgiftsändring i samfällighetsregistret

En anmälan till Lantmäteriet med styrelsens sammansättning, efter konstituerande styrelsemöte, är inlämnad och godkänd. Tidigare styrelseledamöter och suppleanter är avregistrerade. Firmateknare efter uppdatering är Petra Jansson, Ylva Wide och Eva Jogefalk var för sig.

Tvättstugan

Söderkyl har gjort den årliga servicen utan anmärkning. Luftfilter har bytts enligt serviceavtal. Tvättstugan nyttjas frekvent. Det är viktigt att bokningscyllindern sätts tillbaka på parkeringsplatsen eller att en ny tid bokas när man tvättat klart så att inte tider blockeras.

Värmesystemet

Besiktningrapporter från Energiekonomi för periodisk återkommande funktionskontroll mottogs i maj och september 2022. Av besiktningrapport från maj framgår att VVC -temperaturen är något låg samt att varmvattenställdonet knäpper och kan vara i närheten av att haverera. I övrigt fungerar anläggningen utan anmärkning. Styrelsen beslutade med anledning av ovanstående att ställdonet skulle bytas ut till en kostnad om 5 750 kronor, i beloppet ingår även kostnad för servicebesök.

Av besiktningrapport från september framgår att det finns ett stopp i ledningen eller att ledningen är för hårt strypt. Enligt Energiekonomi kan stoppet bero på att VVC-temperaturen är för låg. Det finns även en pågående tillväxt i vattnet som kan lossna och sätta igen våra filter i duschblandarna. En åtgärd kan vara att öppna upp VVC-ventilen eller att VVC-ventilen behöver bytas ut. Energiekonomi gjorde ett platsbesök den 13 oktober 2022 och hade då tillgång till några av fastigheterna. Efter besöket konstaterades att det finns några småfel där justeringar kan göras. Det är dock inte säkert att det kommer att ge någon effekt på den låga VVC-temperaturen. Det stora problemet som Energiekonomi misstänker är att det finns inkopplingar av golvvärme och handdukstorkar på VVC-kretsen. Det gör att det inte går att få upp temperaturen på returledningen. Returvattnet ska vara 55 grader och vi ligger på en temperatur om närmare 30 grader. Det innebär att det finns stor risk för legionella. Systemet är inte dimensionerat för påkopplingar av golvvärme och handdukstorkar. Styrelsen beslutade att ge Energiekonomi i uppdrag att gå igenom samtliga fastigheter för att utröna var det finns felkopplingar för att komma tillrätta med problemet. Energiekonomi gjorde platsbesök den 14 december 2022.

Höjning av avgifter

På föregående årsstämman den 10 maj 2022 beslutades om en avgiftshöjning om 6 %. Avgiftshöjningen skedde från och med den 1 juli 2022. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad för räkenskapsåret 2023. Mot bakgrund av omfattande renoveringsbehov kan en avgiftshöjning dock komma att bli aktuell.

Ekonomisk förvaltning

Fastum AB sköter fortsatt den ekonomiska förvaltningen. Under 2022 har allt fungerat väldigt väl. Vid sen betalning av kvartalsavgiften kommer alla kostnader för den sena betalningen påföras ägaren av fastigheten.

Fastum har inför budgetarbetet för räkenskapsåret 2023 fått information om planerad renoveringskostnad, antingen av tvättstugan i H2 eller fasadstegen, till en kostnad om 300 000 kronor. Det är svårt att uppskatta en kostnad utan intagande av offerter, men styrelsen har landat i en ungefärlig kostnad. I framtagandet av budget har Fastum tagit höjd för ökade el-och fjärrvärmekostnader. Stockholm Exergi har tidigt aviserat att de kommer att justera priset från den 1 januari 2023 med 8,1%. Även kostnaden för vatten kommer att justeras med en ökning om 25 % från och med den 1 januari 2023. Intäkterna täcker inte kostnaderna inklusive ungefärlig kostnad för renovering, det innebär att vi kommer att redovisa ett minusresultat räkenskapsåret 2023. Mot bakgrund av de nya momsbestämmelserna (mer om det nedan) diskuterade styrelsen en eventuell avgiftssänkning och därmed en eventuell kallelse till extrastämma. Mot bakgrund av ovan kan avgifterna inte sänkas. Försiktighetsprincipen inför räkenskapsåret 2023 ska tillämpas.

Moms

Skatteverket har ett nytt ställningstagande vilket innebär att en samfällighetsförening ska vara momsregistrerad om de uppför och förvaltar en gemensamhetsanläggning mot att medlemmarna betalar sin andel av kostnaderna för anläggningen. Detta innebär att vi behövt momsregistrera oss. Mot bakgrund av Skatteverkets ställningstagande har samfällighetsavgiften höjts med 25% (skattesats för förvaltningstjänster) från och med den 1 oktober 2022. Fastum hanterar den löpande momshanteringen. I vårt befintliga avtal med Fastum ingår ingen momshantering vilket innebär att vi kommer debiteras enligt gällande prislista för arbetet. Priset för den löpande momshanteringen är 4 995 kronor per år.

Anlitande av advokatbyrå

Enligt tidigare styrelses förslag som röstades igenom på årsstämman ska styrelsen inhämta juridisk rådgivning för att utreda ansvarsfrågan kring fasadstegen samt tvättstugan i H2 innan renovering av de samma sker. Lämpligen bör sakkunnig inom fastighetsrätt och jordabalken anlitas. Offertförfrågan har skickats till sex stycken jurist- och advokatbyråer. Styrelsen valde VASA advokatbyrå för en rättsutredning. Tillgängligt underlag som finns hos samfälligheten och kompletterande underlag från Ingela Ekblom, H2, har lämnats in. Lantmäteriet har även kontaktats. Vasa Advokatbyrå har därmed fått erforderligt underlag av styrelsen. Arvode för juridisk vägledning hamnar under innevarande räkenskapsår. Styrelsen har betalat in ett förskottsbelopp om 44 800 kronor till ett klientmedelskonto. Vad den exakta summan landar i beror på antalet timmar som utredningen tar. Hittills har 38 500 kronor utgått.

VASA advokatbyrå har fått i uppdrag att utreda vilket ansvar som åligger samfällighetsföreningen och enskilda fastighetsägare (medlemmar) utifrån nu gällande rätt. I uppdraget ligger underhållsfrågan och ansvarsfrågan för tak- och fasadstegen samt nyttjanderätt och ansvar gällande H2. Av befintligt servitut framgår bland annat invändigt ansvar. Servitutet är inte heltäckande och det finns utrymme för tolkning. Det befintliga avtalet och servitutet gällande H2 samt stadgarna ska även ses över i samband med utredningen. Vasa jurist ska upprätta ett PM efter rättsutredningen.

Av rättsutredningen framgår i korthet att samfällighetsföreningen ansvarar för ytskikt i de delar som framgår av servitutet. Ytskikt bör tolkas i vid bemärkelse i och med att det enda som undantagits från föreningens ansvar är stomkonstruktion. Således bör föreningen ansvara för ytskikt i form av exempelvis fasad, golv, mellanväggar som inte utgör stomkonstruktion. I enlighet med samfällighetsföreningens ansvar för underhållet av gemensamhetsanläggningen bör även fönster och gemensamhetsanläggningens inner- och ytterdörrar ingå i föreningens ansvar.

Takstegen nyttjas av alla medlemmar men belastar endast ett radhus per huslängd. Samfällighetens förvaltning ska tillgodose medlemmarnas bästa och inkludera omkostnader för föreningens verksamhet. Eftersom samfällighetsföreningen sedan tidigare inlett ett arbete med att se över brandsäkerheten som kräver att takstegar renoveras, för hela samfällighetens bästa, bör detta ses som föreningens verksamhet och det utgör således även föreningens ansvar. Föreningens medlemmar delar på samtliga av föreningens kostnader. Stegarna som sitter på husfasaden och som nyttjas av alla medlemmar bör således underhållas med gemensamma medel. Bryggor mellan takstegen kan ses som passager mellan de olika fastigheterna och skulle kunna liknas vid förbindelseleder vilka bör falla in under samfällighetsföreningens ansvar.

Container

Containerhelgen inföll 68 maj 2022. Styrelsen anser fortsatt att en containerhelg på våren är motiverad. Någon höstcontainer kommer inte beställas år 2023. Det blir en relativt stor kostnad för en halvfull container. Kommande containerhelg planeras till den 12-14 maj 2023.

Inför årsmötet 2023

Styrelsen ska ha tre ledamöter och två suppleanter.

Lediga poster i styrelsen är en styrelseledamotspost (ordförande) och en suppleantpost. Valberedningen har i uppdrag att efterhöra intresset hos samtliga medlemmar i Rispprets samfällighet.

Underhåll av samfälligheten

Styrelsen anser likt tidigare styrelse att nedanstående områden är i behov av underhåll/restaurering.

Punkterna står i prioritetsordning bland annat på grund av säkerhetsaspekten.

- Fasad- och takstegar
- Underhåll av samfälligheten i annans fastighet (H2)
- Gemensamma stammar - Hur underhållet ska finansieras bör diskuteras och beslutas på årsstämman då omfattningen kan bli omfattande beroende stammarnas skick.

Vårdprogrammet och folder

Vårdprogrammet har under året färdigställts av Max Laserna. Vårdprogrammet har skickats till Lasertryck för utskrift i färg, 50 exemplar, och har delats ut till samtliga medlemmar i samfälligheten.

Radhusområdet firade 70 år

Ett 70 års-firande anordnades den 17 september 2022 av festkommittén bestående av Eva Jogefalk, Björn Jogefalk, Philip Littecke, Anna Österberg och Katja Hillström. Omkring 70 personer kom och det blev en lyckad och uppskattad tillställning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Gemensamma stammar

Omprioritering av renoveringsordningen. Översyn av samfällighetens gemensamma stammar får gå före renovering av fasad- och takstegar samt gemensamhetsutrymmen i H2.

Problem med gemensamma avloppstammar har uppstått. Det är ytterst angeläget att stammarna prioriteras i samfällighetens renoveringsordning då det kan komma att innebära allvarliga problem framöver. Styrelsen har diskuterat offertunderlag i två delar, en med instick och en utan, med filmning, spolning, relining. Efter en händelse med akut lagning av hål på gemensam spillvattenstam för H40-H46 behöver samfälligheten se över våra gemensamma stammar. År 2015 och 2016 har samfälligheten bekostat filmning på delar av avloppstam och tagit in offert på relining, men ej utfört relining. Samfälligheten ansvarar för den del av stammarna som går från kommunens huvudstammar fram till fastigheterna samt gemensam spillvattenstam som löper under byggnaderna.

Styrelsen har diskuterat frågan om vi behöver ta hjälp av konsult som skriver förfrågningsunderlag, gör anbudsutvärdering, skriver avtal, håller kontakt med olika entreprenörer samt sitter med på byggmöten och skriver protokoll. Frågan om en arbetsgrupp av medlemmar i samfälligheten som kan tillsättas för arbetet har även det diskuterats. Styrelsen har kontaktat projektledare för offert samt ungefärliga kostnader på arbetet med stammar.

Energiekonomi

Kontakt med Energiekonomi har tagits efter kontroll av värmesystemet den 14 december 2022 och slutrapport från den 25 januari 2023 som inte visade några påkopplingar på VVC-kretsen. Av protokollet framgår åtgärdsförslag så som byte av diverse ventiler, balansering och mätning av VVC. Föreslagna åtgärder kommer, enligt Energiekonomi, göra skillnad. Åtgärder kommer möjliggöra att maxkapasiteten (flödesmässigt) av ledningarna kan utnyttjas samt att flödet fördelas jämnare. Det är inte garanterat att VVC-temperatur når upp till 50 grader eller över. Föreslagna åtgärder är dock det minst drastiska vi kan göra för att få bukt på problemet, oavsett kommer systemet att fungera bättre än tidigare. Ökat flöde och temperatur i ledningen kommer att minska bakterietillväxten. Det finns även andra fördelar, så som att man kommer kunna spola rent vardera slinga för sig i framtiden för att få bort avlagringar, istället för som idag då det enbart går att spola ur systemet i undercentralen. Kostnaden enligt offert är 22 500 kr exkl. moms.

Rättsutredningen från VASA advokatbyrå

VASA advokatbyrå - mötet med VASA advokatbyrå den 16 februari 2023. Frågor kring eventuella uppdateringar av stadgar och avtal är klarlagda. Inga förändringar behöver genomföras.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Petra Jansson, styrelseledamot och ordförande

Eva Jogefalk, styrelseledamot

Ylva Wide, styrelseledamot

Jakob de Tobon, suppleant

Erik Verrier, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter var för sig.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Anders Lövgren och Ingela Ekblom.

Valberedning Andreas Lövgren och Ingela Ekblom.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 193	1 158	1 167	1 134
Resultat efter finansiella poster	-61	-295	28	6
Soliditet (%)	40,8	47,9	66,0	82,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Underhålls- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	100 000	433 805	-239 430	494 375
Disposition av föregående års resultat:			-239 430	239 430	0
Årets resultat				-61 107	-61 107
Belopp vid årets utgång	200 000	100 000	194 375	-61 107	433 268

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	194 375
årets förlust	-61 107
	133 268

disponeras så att	
Överföring från reservfond	-100 000
Överföring till underhållsfond	100 000
i ny räkning överföres	133 268
	133 268

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 193 372	1 158 272
Övriga rörelseintäkter		93	216 000
Summa rörelseintäkter		1 193 465	1 374 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 115 901	-1 538 279
Övriga externa kostnader	4	-67 542	-61 212
Personalkostnader	5	-21 711	-19 741
Avskrivningar		-49 612	-49 612
Summa rörelsekostnader		-1 254 766	-1 668 844
Rörelseresultat		-61 301	-294 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	0
Summa finansiella poster		194	0
Resultat efter finansiella poster		-61 107	-294 572
Årets resultat		-61 107	-294 572

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	6, 7	89 230	138 842
Summa materiella anläggningstillgångar		89 230	138 842
Summa anläggningstillgångar		89 230	138 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	590 098	405 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 831	40 361
Summa kortfristiga fordringar		624 929	445 515
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		346 865	448 775
Summa kassa och bank		346 865	448 775
Summa omsättningstillgångar		971 794	894 290
SUMMA TILLGÅNGAR		1 061 024	1 033 132

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		100 000	100 000
Underhållsfond		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		300 000	300 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		194 375	488 947
Årets resultat		-61 107	-294 572
Summa fritt eget kapital		133 268	194 375
Summa eget kapital		433 268	494 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 957	101 927
Övriga skulder		24 562	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	497 237	436 830
Summa kortfristiga skulder		627 756	538 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 061 024	1 033 132

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fjärrvärmväxlare	20 år
Bredbandsinstallation	10 år
Värmepump	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Samfällighetsavgifter	1 193 372	1 158 272
	1 193 372	1 158 272

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnader	7 576	2 476
Serviceavtal	13 677	11 200
Reparationer	7 267	0
Planerat underhåll	67 578	426 813
Fastighetsel	33 202	24 623
Uppvärmning	721 539	817 313
Vatten och avlopp	133 120	123 695
Avfallshantering	14 837	13 209
Bredband	117 104	117 104
Förbrukningsmaterial	0	1 846
	1 115 900	1 538 279

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	12 936	0
Ekonomisk förvaltning	47 116	55 892
Bankkostnader	1 950	1 980
Försäkring	402	2 380
Övriga poster	5 137	960
	67 541	61 212

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	14 000	13 500
Revisionsarvode intern revisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 000	0
Sociala avgifter	4 711	4 241
	21 711	19 741

Not 6 Fjärrvärmväxlare och värmepump

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 750	323 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 750	323 750
Ingående avskrivningar	-257 058	-231 496
Årets avskrivningar	-25 562	-25 562
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 620	-257 058
Utgående redovisat värde	41 130	66 692

Not 7 Bredbandinstallation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 500	240 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 500	240 500
Ingående avskrivningar	-168 350	-144 300
Årets avskrivningar	-24 050	-24 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 400	-168 350
Utgående redovisat värde	48 100	72 150

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4	3
Avräkningskonto förvaltare	590 094	405 151
	590 098	405 154

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	23 420	29 276
Fastum	8 000	9 688
Drift energisystem	1 397	1 397
Försäkring	2 014	0
	34 831	40 361

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	14 000	14 000
Sociala avgifter	4 399	4 399
Revision	6 000	4 000
Fastighetsel	4 360	3 870
Fjärrvärme	98 659	115 304
Vatten- och avlopp	20 371	20 667
Städkostnad	520	0
Förutbetalda avgifter och hyror	348 928	274 591
	497 237	436 831

Stureby 2023-

Petra Jansson

Eva Jogefalk

Ylva Wide

Vår revisionsberättelse har lämnats

Andreas Lövgren
Intern revisor

Ingela Ekblom
Intern revisor