

Brf Brygghuset i Visättra Ängar


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Brygghuset i Visättra ängar
769632-8306

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Brygghuset i Visättra Ängar (769632-8306) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-25. Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brygghuset 1 i Huddinge kommun, omfattande adresserna Småbrukets backe 10-16. Brygghuset 1 byggdes år 2019. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
152	Lägenheter, bostadsrätt	7 220
85	Antal p-platser	

Cykelrum och barnvagnsrum finns

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-25. På stämman deltog 24 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Adriano Nakhla	Ordförande
Lovisa Persson	Ledamot
Robin Axelsson	Ledamot
Emma Trbovic	Ledamot
Davud Okur	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Adriano Nakhla och Lovisa Persson.

Föreningens firma tecknas av Adriano Nakhla, Lovisa Persson, Robin Axelsson, Emma Trbovic och Davud Okur.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Henning Lindholm och Erik Västerlund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	OVK

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 202 st. Under året har 30 tillkommit samt 28 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 204 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har vi haft OVK-besiktning. Vi har även åtgärdat ventilationssystemet i hus 10. Under året har vi ansökt om bygglov för inglasning av balkonger. Vi har behövt komplettera ansökan ett flertal gånger på grund av olika skäl.

Föreningen började debitera boende för sin faktiska förbrukning av varmvatten istället för den tidigare schablonkostnaden.

I och med att boende betalar för den egna varmvattenförbrukning skedde också en avgiftsänkning med 3.05% för att avspegla den tillkommande kostnaden för eget varmvatten.

En extra amortering med 500 000kr.

Under räkenskapsåret har en vattenläcka inträffat på en av föreningens lägenheter. I samband med vattenläckan har kostnader gått upp med ca 156 tkr, vi fick vi beslut att försäkring skall ersätta förening med ca146tkr. Detta ersättning har inte tillkommit föreningen och försämrar således resultatet med motsvarande belopp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	5 334	5 273	5 390	1 995
Resultat efter fin. poster (tkr)	-3 057	-2 815	-2 583	-4 113
Soliditet (%)	74,4	74,5	74,5	72

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	304 275 000	-	300 000	-9 896 652	-2 814 513	291 863 834
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
Balanseras i ny räkning				-2 814 514	2 814 513	
Årets resultat					-3 057 017	-3 057 017
Belopp vid årets utgång	304 275 000	-	600 000	-13 011 166	-3 057 017	288 806 817

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 011 166
Årets resultat	<u>-3 057 017</u>
Totalt	-16 068 183
Avsättning till yttre fond	624 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-16 692 183</u>
Summa	-16 068 183

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 334 182	5 273 306
Övriga rörelseintäkter	3	31 149	272 597
Summa rörelseintäkter		5 365 331	5 545 903
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 436 635	-3 321 013
Övriga externa kostnader	5	-28 449	-132 500
Personalkostnader och arvoden		-175 953	-180 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 572 760	-3 553 026
Summa rörelsekostnader		-7 213 797	-7 186 587
Rörelseresultat		-1 848 466	-1 640 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 209 745	-1 174 365
Summa finansiella poster		-1 208 551	-1 173 829
Resultat efter finansiella poster		-3 057 017	-2 814 513
Resultat före skatt		-3 057 017	-2 814 513
Årets resultat		-3 057 017	-2 814 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	385 965 414	389 516 646
Inventarier, maskiner och installationer	7	<u>204 728</u>	<u>213 456</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		386 170 142	389 730 102
Summa anläggningstillgångar		<u>386 170 142</u>	<u>389 730 102</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 438	78 437
Övriga fordringar	8	1 588 191	1 565 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 022</u>	<u>293 241</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 750 651	1 937 334
Summa omsättningstillgångar		<u>1 750 651</u>	<u>1 937 334</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>387 920 793</u>	<u>391 667 436</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		304 275 000	304 275 000
Fond för yttre underhåll		600 000	300 000
Summa bundet eget kapital		304 875 000	304 575 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 011 166	-9 896 652
Årets resultat		-3 057 017	-2 814 513
Summa fritt eget kapital		-16 068 183	-12 711 165
Summa eget kapital		288 806 817	291 863 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	89 075 046	89 401 538
Summa långfristiga skulder		89 075 046	89 401 538
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 894 181	9 433 506
Leverantörsskulder		190 164	113 638
Övriga skulder		18 283	-6 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		936 302	861 457
Summa kortfristiga skulder		10 038 930	10 402 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 920 793	391 667 436

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föregående år</i>
Byggnad	1%	1%
Installationer	10%	0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 384 084	4 456 957
Hyror	818 517	713 480
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 031	33 513
Andrahandsuthyrning	92 550	69 356
Summa	5 334 182	5 273 306

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättning från försäkringsbolag	233	235 056
Övrigt	30 916	37 541
Summa	31 149	272 597

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	47 244	28 140
Städning	18 406	6 501
Tillsyn, besiktning, kontroller	82 443	32 272
Trädgårdsskötsel	9 401	-
Snöröjning	224 454	116 563
Reparationer	81 781	25 268
Vattenskada	156 858	310 876
El	609 532	563 419
Uppvärmning	552 248	511 179
Vatten	117 050	333 948
Sophämtning	287 251	272 448
Försäkringspremie	110 314	105 061
Övriga fastighetskostnader	7 973	5 086
Kabel-tv/Bredband/IT	422 839	315 999
Total förvaltning	598 361	635 733
Förvaltningsarvode ekonomi	13 172	
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	4 058
Panter och överlåtelser	52 539	34 213
Förvaltningsarvode teknik	8 263	
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 513	7 432
Juridiska åtgärder	4 250	
Övriga externa tjänster	12 823	12 817
	3 430 715	3 321 013
Underhåll		
Installationer	5 920	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 436 635	3 321 013

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultarvode	5 324	18 750
Besiktning- och utredningskostnader		88 750
Revisionarvode	23 125	25 000
Summa	28 449	132 500

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	355 123 109	355 123 109
-Mark	41 496 000	41 496 000
	396 619 109	396 619 109
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 102 463	-3 551 231
-Årets avskrivning enligt plan	-3 551 232	-3 551 232
	-10 653 695	-7 102 463
Redovisat värde vid årets slut	385 965 414	389 516 646
Taxeringsvärde		
Byggnader	177 000 000	121 000 000
Mark	46 000 000	41 000 000
	223 000 000	162 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 250	
-Nyanskaffningar laddstolpar	240 850	215 250
-Bidrag NVV laddstolpar	-228 050	
Vid årets slut	228 050	215 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 794	
-Årets avskrivningar	-21 528	-1 794
Vid årets slut	-23 322	-1 794
Redovisat värde vid årets slut	204 728	213 456

Not 8 Övriga fodringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto fastighetsägarna	1 584 462	1 472 982
Skatter	<u>3 729</u>	<u>92 674</u>
	1 588 191	1 565 656

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
SBAB *97		3,44	8 894 181	539 325	9 433 506
SBAB *43		1,14%	44 537 539	163 232	44 700 771
SBAB *94		1,26%	<u>44 537 507</u>	<u>163 260</u>	<u>44 700 767</u>
			97 969 227	865 817	98 835 044

Varav långfristig del 89 075 046

Varav kortfristig del 8 894 181

Kommande års planerade amortering 362 770

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	100 000 000	100 000 000

Underskrifter

Stockholm

2023 - -

Adriano Nakhla
Ordförande

2023 - -

Robin Axelsson
Ledamot

2023 - -

Davud Okur
Ledamot

2023 - -

Saga Persson
Ledamot

2023 - -

Emma Trbovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - -

Joakim Häll
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2023 16:42

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 03.04.2023 09:53

DOCUMENT ID:

HyTyUbOZh

ENVELOPE ID:

S1nkUWub2-HyTyUbOZh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brygghuset i Visättra_slutversion.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DAVUD OKUR okur.d@hotmail.se	Signed Authenticated	03.04.2023 12:05 03.04.2023 12:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/26) IP: 90.129.198.33
ROBIN AXELSSON axelsson.robin@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 12:19 03.04.2023 12:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/06) IP: 84.216.129.13
EMMA TRBOVIC emma.trbovic@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 12:20 03.04.2023 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/13) IP: 217.208.66.192
ADRIANO NAKHLA adriano.nakhla@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 12:32 03.04.2023 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/14) IP: 195.198.42.198
LOVISA PERSSON lovisan_95@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 12:32 03.04.2023 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/02/27) IP: 90.129.219.38
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	06.04.2023 16:42 06.04.2023 15:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 109.225.85.79

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed