

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trofastheten 1

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 2020 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------|------------|
| Felix Kronwall | Ordförande |
| Marlene Susanne Samuelsson | Ledamot |
| Annika Söderström | Ledamot |
| Michéle Evelin Almqvist | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michéle Evelin Almqvist.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|------------------|------------------|--------------------|
| David Zetterberg | Ordinarie Extern | Tillhör ingen byrå |
|------------------|------------------|--------------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Trofastheten 1 | 1988 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

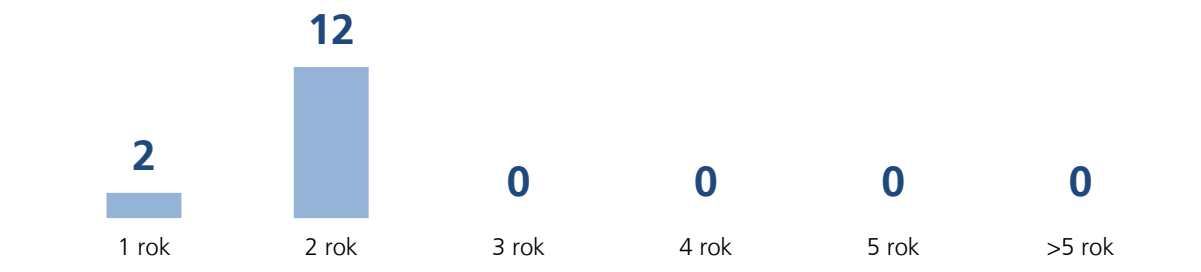
Fastigheten bebyggdes 1952 - 0 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 691 m², varav 636 m² utgör boyta och 55 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Blomsterbutik | 55 m ² | 2023-01-31 |

Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum
Cykelförråd
Pannrum
Källarutrymme

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---------------------------|------|
| Upprustning tvättstuga | 2022 |
| Energideklaration | 2022 |
| OVK | 2021 |
| Byte av värmesystem | 2020 |
| Byte av entrédörrar | 2020 |
| Stampolning | 2020 |
| Upprustning av radiatorer | 2020 |

| Planerat underhåll | År |
|-----------------------|------|
| Renovering av fönster | 2023 |
| Stampsplning | 2024 |
| Grus till parkeringen | 2025 |
| OVK | 2027 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|-----------------------|
| SBC | Ekonomisk förvaltning |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| El | Jämkraft AB |
| Hushållsavfall | PreZero Recycling AB |
| Internetleverantör | Telia |
| Städning av trapphus | Marktjänst |

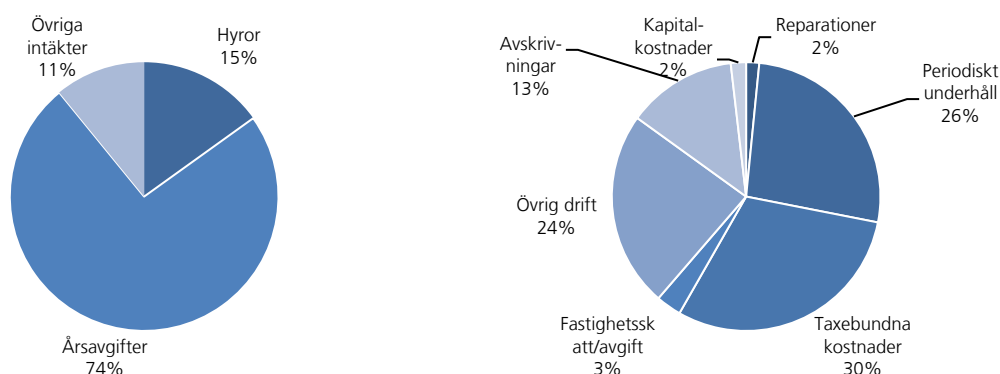
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 30 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 509 766 | 425 877 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 558 904 | 515 850 |
| Finansiella intäkter | 1 092 | 164 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 2 908 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 30 435 | 0 |
| | 590 431 | 518 922 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 670 477 | 402 178 |
| Finansiella kostnader | 14 628 | 10 861 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 58 663 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 17 000 | 17 750 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 4 244 |
| | 760 768 | 435 034 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 339 428 | 509 766 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -170 337 | 83 888 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 650 | 625 | 683 | 638 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 418 | 1 383 | 0 | 851 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 833 | 859 | 887 | 1 669 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 287 | 121 | 38 | 42 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 0 | 0 | 167 | 220 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 40 | 57 | 33 | 34 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 21 | 16 | 17 | 25 |
| Soliditet (%) | 84 | 85 | 85 | 74 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -230 | -1 | -839 | 3 |
| Nettoomsättning (tkr) | 559 | 516 | 435 | 453 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 636 m² bostäder och 55 m² lokaler.

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 | 1 141 000 | 0 | 0 | 1 141 000 |
| Upplåtelseavgifter | 2 128 800 | 0 | 0 | 2 128 800 |
| Fond för yttre underhåll | 45 588 | 45 588 | -39 243 | 39 243 |
| S:a bundet eget kapital | 3 315 388 | 45 588 | -39 243 | 3 309 043 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 238 231 | -45 588 | 37 826 | 245 992 |
| Årets resultat | -229 500 | -229 500 | 1 417 | -1 417 |
| S:a fritt eget kapital | 8 731 | -275 088 | 39 243 | 244 576 |
| S:a eget kapital | 3 324 119 | -229 500 | 0 | 3 553 619 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------|
| årets resultat | -229 500 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 283 819 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -45 588 |
| summa balanserat resultat | 8 731 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|---------------|
| 45 588 |
| 54 319 |

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 | 559 404 | 515 850 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -500 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 558 904 | 515 850 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -542 726 | -345 709 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -97 264 | -50 557 |
| Personalkostnader | Not 6 | -30 488 | -5 912 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -104 391 | -104 391 |
| Summa rörelsekostnader | | -774 868 | -506 569 |
| RÖRELSERESULTAT | | -215 964 | 9 281 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 092 | 164 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -14 628 | -10 861 |
| Summa finansiella poster | | -13 536 | -10 697 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -229 500 | -1 417 |
| ÅRETS RESULTAT | | -229 500 | -1 417 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 3 545 368 | 3 649 759 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 545 368 | 3 649 759 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 545 368 | 3 649 759 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 36 943 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 288 279 | 434 896 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 325 222 | 434 896 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 73 254 | 75 254 |
| Summa kassa och bank | | 73 254 | 75 254 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 398 476 | 510 151 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 943 844 | 4 159 909 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 269 800 | 3 269 800 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 45 588 | 39 243 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 315 388 | 3 309 043 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 238 231 | 245 992 |
| Årets resultat | | -229 500 | -1 417 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 731 | 244 576 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 3 324 119 | 3 553 619 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 546 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 546 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 529 500 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 25 295 | 11 204 |
| Skatteskulder | | 2 056 | 2 174 |
| Övriga skulder | | 0 | 6 447 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 62 874 | 39 965 |
| Summa kortfristiga skulder | | 619 725 | 59 790 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 943 844 | 4 159 909 |

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 | 50 år | 50 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år | 50 år |
| Värmeanläggning | 30 år | 30 år |
| Bredband | 50 år | 50 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 413 712 | 397 800 |
| Hyror lokaler | 78 000 | 76 050 |
| Hyror parkering | 6 300 | 0 |
| Kabel-TV intäkter | 42 000 | 42 000 |
| Parkering | 2 000 | 0 |
| Överlåtelse/pantsättning | 17 388 | 0 |
| Öresutjämning | 4 | 0 |
| | 559 404 | 515 850 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|-------------|----------|
| Övriga intäkter | -500 | 0 |
| | -500 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 8 250 | 9 000 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 27 875 |
| | Gemensamma utrymmen | 4 201 | 0 |
| | Gård | 506 | 1 743 |
| | Serviceavtal | 0 | 4 131 |
| | Förbrukningsmateriel | 707 | 0 |
| | | 13 665 | 42 749 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 0 | 1 750 |
| | VVS | 2 456 | 7 903 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 5 506 | 2 281 |
| | Ventilation | 0 | 2 166 |
| | Elinstallationer | 2 394 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 875 | 0 |
| | | 12 231 | 14 100 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Tvättstuga | 201 990 | 40 690 |
| | Värmeanläggning | 0 | 20 625 |
| | Ventilation | 7 214 | 0 |
| | | 209 204 | 61 315 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 198 008 | 83 646 |
| | Vatten | 27 704 | 39 462 |
| | Sophämtning/renhållning | 12 864 | 11 781 |
| | | 238 576 | 134 889 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 24 268 | 23 128 |
| | Bredband | 20 594 | 47 210 |
| | | 44 862 | 70 338 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 24 188 | 22 318 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 542 726 | 345 709 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Kreditupplysning | 2 813 | 939 |
| | Tele- och datakommunikation | 22 066 | 613 |
| | Inkassering avgift/hyra | 925 | 0 |
| | Föreningskostnader | 450 | 450 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 439 |
| | Förvaltningsarvode | 32 952 | 32 252 |
| | Administration | 32 896 | 4 905 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 925 |
| | Föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| | | 97 264 | 50 557 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 23 200 | 4 500 |
| | Sociala kostnader | 7 288 | 1 412 |
| | | 30 488 | 5 912 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 81 108 | 81 108 |
| | Förbättringar | 23 283 | 23 283 |
| | | 104 391 | 104 391 |
| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 5 682 098 | 5 682 098 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 5 682 098 | 5 682 098 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 032 339 | -1 927 949 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -104 391 | -104 391 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 136 730 | -2 032 339 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 3 545 368 | 3 649 759 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 681 178 | 681 178 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 8 638 000 | 6 536 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 6 558 000 | 6 545 000 |
| | | 15 196 000 | 13 081 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 14 600 000 | 12 600 000 |
| | Lokaler | 596 000 | 481 000 |
| | | 15 196 000 | 13 081 000 |

| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 149 673 | 149 673 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 149 673 | 149 673 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -149 673 | -149 673 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -149 673 | -149 673 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 22 105 | 385 |
| | Klientmedel hos SBC | 98 082 | 124 404 |
| | Räntekonto hos SBC | 168 092 | 310 107 |
| | | 288 279 | 434 896 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 39 243 | 418 644 |
| | Reservering enligt stadgar | 45 588 | 39 243 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -39 243 | -418 644 |
| | Vid årets slut | 45 588 | 39 243 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Nordea | 3,670 % | 529 500 | 546 500 | 2023-04-11 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 529 500 | 546 500 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -529 500 | 0 | |
| | | | 0 | 546 500 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 1 850 000 | 1 850 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 4 534 | 2 410 |
| | Avgifter och hyror | 58 340 | 37 555 |
| | | 62 874 | 39 965 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenovering kommer ske i slutet av Maj till och med slutet av Juni månad 2023. Föreningen har fått lånelöfte angående detta och medlemmarnas fönster kommer att renoveras samt fräshas upp enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Felix Kronwall
Ordförande

Marlene Susanne Samuelsson
Ledamot

Annika Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Zetterberg
Extern revisor