

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vendelsö Strand

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 2019 och 2048.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

Maria Strandberg	Ordförande
Annette Arvidsson	Ledamot
Yvonne Jansson	Ledamot
Ann-Mari Karlow	Ledamot
Göran Sterky	Ledamot
Nina Johansson	Suppleant
Linda Stuesson	Suppleant
Lina Jernebring	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Christine Nyqvist
Lena Strand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:101	1998	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme med frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 1 flerbostadshus och 3 småhus.

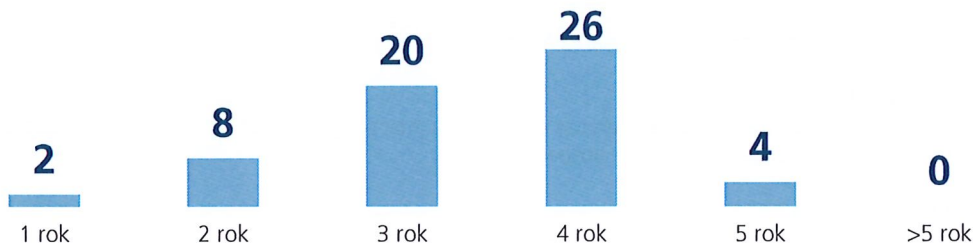
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 102 m², varav 4 102 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Enklare övernattningslägenhet med pentry och toalett.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av fönster	2022	Vid eventuellt behov kommer fönster att ses över för nödvändiga åtgärder (renovering eller byte).
Åtgärd av parkeringsplatser	2022	Gäller inte altan/balkongdörrar Bommar gård 2 & 3, ommålning av linjer mm
Renovering samtliga balkonger och räcken	2022	Utbyte av samtliga balkonger och räcken
Målning fönster	2022	Samtliga fönster/balkonger målade på utsidan
Stamspoling	2022	1:a gången detta kommer att ske
Renovering av avskiljare mellan uteplatserna	2021	Vissa avskiljare är ruttna och ska bytas ut
Sotning av fläktsystem	2020	Återkommande enl lag om 6 år
Renovering av balkonger, räcken	2020 - 2022	Vissa räcken och pelare är ruttna och ska bytas ut
Tvätt av tak	2020	Tvätt av vissa tak som är i behov av det
Pannservice	2020	Årlig service på samtliga pannor.
Från/till luftflöde kontroll	2020	Årlig kontroll
Insättning av dörrar på sophus 1 och 2	2019	Satt dörrar på sophusen
Fasadmålning av samtliga fastigheter	2016	Innefattar bostadshusen, förrådsbyggnader, sopbodan och förrådsdörrar.
Byte av ytterdörrar	2016	Resterande 48 dörrar (de första 12 byttes ut dec 2015)
OVK Besiktning av samtliga fastigheter	2016	
Byte av 12 ytterdörrar	2015	Dessa 12 dörrar var i akut behov av byte, skulle inte klara en till vinter
Åtgärdat diverse tak fel	2015	
Byte av pannor	2014 - 2023	Löpande byte av trasiga pannor hitintills 50-tal
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK Besiktning av samtliga fastigheter	2016	Var 6:e år Enl. kommunförvaltningen behöver vår Brf ej återkommande besiktning på lägenheter med egen ventilation. Enplans lägenheterna har gemensam ventilation, där kommer OVK att utföras.
Från/till luftflöde kontroll	2022	Årlig kontroll
Byte av pannor	2022	Löpande byte av pannor vid behov
Service av pannor	2022	Löpande service av samtliga pannor årligen
Avbärare vid parkering	2023	Bytas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
1 års avtal från 2023-01-01 till 2023-12-31	SBC
1 års avtal från 2022-2023	Söderberg & Partners
1 års avtal från 2022-2023	Finopti
1 års avtal 2022-2023	Miljöhuset i Stockholm AB
Säsongsavtal 2022-2023	R.A.Trädgård & Markservice
Löpande	Comhem/Tele2
Löpande	SRV

Övrig information

Stadgarna kommer att uppdateras (senaste uppdatering 2011)

En parkering ingår i bostaden, inklusive elstolpe till kupévärmare (EJ elbil)

11 st extraparkeringar (tillstånd behövs), ett/tillstånd/bostad tilldelas. EJ tillåtet att överträda denna gräns genom att låna någon annans tillstånd

Basutbud från Comhem/Tele2

Matavfallsotering

Två städdagar/år

Tvätt av föreningens sopkärl 3/år

Övernattningslägenhet att hyra (pentry, wc, ej dusch)

Föreningens ekonomi

Fastighetsförvaltare - SBC

Revisor - PwC tom 2022

Ekonomisk förvaltare gällande föreningens lån - Finopti

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 3%

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3%

Enligt styrelsen kan årsavgifterna komma att höjas under 2023 pga av rådande världsekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 3 %.

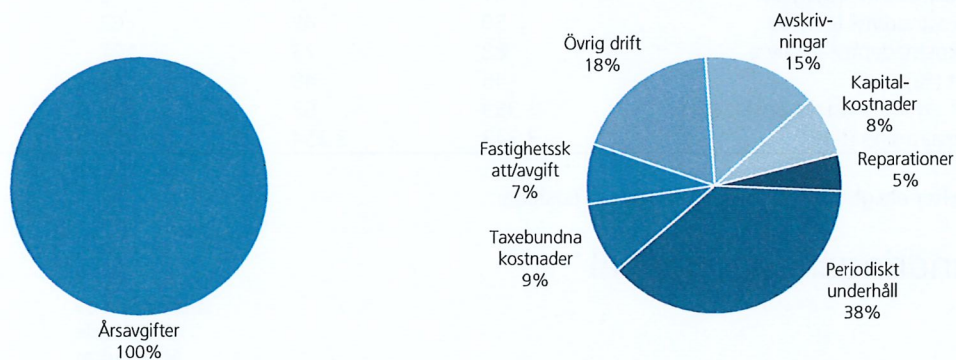
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 878 680	1 757 272
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 342 594	3 253 661
Finansiella intäkter	5 399	51
Minskning kortfristiga fordringar	0	860
Ökning av långfristiga skulder	1 689 098	0
Ökning av kortfristiga skulder	219 037	0
	5 256 127	3 254 572

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 658 248	2 204 818
Finansiella kostnader	359 208	298 001
Ökning av kortfristiga fordringar	14 788	0
Minskning av långfristiga skulder	0	566 140
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 205
	4 032 244	3 133 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 102 564	1 878 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 223 884	121 409

*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

Stampsplning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	811	793	776	776
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 919	6 507	6 645	6 783
Elkostnad/m ² totalyta	20	11	8	10
Värmekostnad/m ² totalyta	1	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	47	62	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	73	102	118
Soliditet (%)	45	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 359	62	-500	69
Nettoomsättning (tkr)	3 343	3 254	3 182	3 182

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 102 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	20 500 000	0	0	20 500 000
Upplåtelseavgifter	1 450 000	0	0	1 450 000
Fond för yttre underhåll	2 061 441	240 341	-342 693	2 163 793
S:a bundet eget kapital	24 011 441	240 341	-342 693	24 113 793
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 487 949	-240 341	404 534	1 323 756
Årets resultat	-1 358 516	-1 358 516	-61 841	61 841
S:a fritt eget kapital	129 433	-1 598 857	342 693	1 385 597
S:a eget kapital	24 140 874	-1 358 516	0	25 499 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 358 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 728 291
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 341
summa balanserat resultat	129 434

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

1 436 183
1 565 617

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	3 342 594	3 253 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11
Summa rörelseintäkter		3 342 594	3 253 661
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 068 763	-1 780 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 794	-211 764
Personalkostnader	Not 6	-190 691	-212 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 053	-689 053
Summa rörelsekostnader		-4 347 301	-2 893 870
RÖRELSERESULTAT		-1 004 707	359 791
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 399	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 208	-298 001
Summa finansiella poster		-353 809	-297 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 358 516	61 841
ÅRETS RESULTAT		-1 358 516	61 841

Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	50 020 373	50 709 426
Summa materiella anläggningstillgångar	50 020 373	50 709 426
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 020 373	50 709 426
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 772	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 198 667	641 056
Summa kortfristiga fordringar	2 213 439	641 056
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	917 581	1 251 292
Summa kassa och bank	917 581	1 251 292
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 131 020	1 892 348
SUMMA TILLGÅNGAR	53 151 393	52 601 775

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 950 000	21 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 061 441	2 163 793
Summa bundet eget kapital		24 011 441	24 113 793
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 487 949	1 323 756
Årets resultat		-1 358 516	61 841
Summa fritt eget kapital		129 433	1 385 597
SUMMA EGET KAPITAL		24 140 874	25 499 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 163 170	13 487 660
Summa långfristiga skulder		14 163 170	13 487 660
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 218 710	13 205 122
Leverantörsskulder		149 996	21 290
Skatteskulder		33 620	25 949
Övriga skulder		1 264	33 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	443 760	329 340
Summa kortfristiga skulder		14 847 350	13 614 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 151 393	52 601 775

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	80 år	80 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 326 613	3 253 587
Överlåtelse/pantsättning	15 939	0
Öresutjämning	42	63
	3 342 594	3 253 650

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	11
	0	11

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 833	11 800
	Snöröjning/sandning	108 163	165 977
	Sotning	0	2 490
	Myndighetstillsyn	0	24 956
	Gemensamma utrymmen	2 827	0
	Garage/parkering	823	0
	Sophantering	11 652	13 419
	Gård	948	11 836
	Serviceavtal	12 000	3 483
	Förbrukningsmateriel	11 477	4 563
	Brandskydd	0	682
	Fordon	71	657
		172 794	239 863
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 674	0
	Bastu/pool	0	1 635
	Lås	4 491	4 912
	VVS	11 191	3 138
	Värmeanläggning/undercentral	104 110	22 428
	Ventilation	5 000	15 844
	Elinstallationer	8 748	0
	Tak	0	7 616
	Fönster	3 125	0
	Balkonger/altaner	9 238	0
	Mark/gård/utemiljö	9 117	19 934
	Garage/parkering	53 000	0
		215 694	75 507
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	321 324
	VVS	102 982	0
	Värmeanläggning	59 704	342 693
	Ventilation	280 548	0
	Fönster	1 264 914	0
	Mark/gård/utemiljö	76 050	0
		1 784 198	664 017
	Taxebundna kostnader		
	El	83 708	46 989
	Värme	3 807	0
	Vatten	206 963	191 094
	Sophämtning/renhållning	113 708	102 540
	Grovsopor	18 933	11 756
		427 118	352 379
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 005	56 886
	Kabel-TV	52 033	49 654
		113 038	106 540
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	355 920	341 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 068 763	1 780 186

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 189	3 439
	Medlemsinformation	12 526	259
	Tele- och datakommunikation	0	760
	Juridiska åtgärder	101 657	10 003
	Inkassering avgift/hyra	1 028	1 035
	Revisionsarvode extern revisor	45 625	65 053
	Föreningskostnader	15 200	2 017
	Styrelseomkostnader	187	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 250	4 213
	Studieverksamhet	26 300	0
	Förvaltningsarvode	87 078	85 216
	Administration	29 366	11 156
	Korttidsinventarier	669	0
	Konsultarvode	48 785	22 193
	Föreningsavgifter	15 514	100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
		398 794	211 764
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Löner	25 200	25 200
	Sociala kostnader	20 591	44 867
		190 691	212 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	689 053	689 053
		689 053	689 053

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 012 800	61 012 800
	Utgående anskaffningsvärde	61 012 800	61 012 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 303 374	-9 614 321
	Årets avskrivningar enligt plan	-689 053	-689 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 992 427	-10 303 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 020 373	50 709 426
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 610 000	6 610 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 768 000	42 768 000
	Taxeringsvärde mark	38 495 000	38 495 000
		86 556 000	81 263 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 556 000	81 263 000
		86 556 000	81 263 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	12 044	12 028
	Klientmedel hos SBC	1 130 838	627 388
	Fordringar kreditfakturer	1 640	1 640
	Räntekonto hos SBC	1 054 145	0
		2 198 667	641 056
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 163 793	2 999 379
	Reservering enligt stadgar	240 341	240 341
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-342 693	-1 075 927
	Vid årets slut	2 061 441	2 163 793

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,240 %	7 025 630	7 188 090	2024-05-28
SEB	1,510 %	0	6 579 750	2022-05-28
SEB	0,760 %	6 456 250	6 579 750	2023-09-28
SEB	0,290 %	0	6 345 192	2022-05-28
Handelsbanken	2,400 %	7 300 000	0	2024-06-01
Handelsbanken	2,806 %	7 600 000	0	2023-05-29
Summa skulder till kreditinstitut		28 381 880	26 692 782	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 218 710	-13 205 122	
		14 163 170	13 487 660	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 939 240 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 298 000	39 298 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	97 500	40 600
	Sociala avgifter	30 634	32 619
	Ränta	34 312	1 887
	Avgifter och hyror	281 314	254 234
		443 760	329 340

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av avbärare vid parkeringar