

Årsredovisning 2022

BRF SKALDEN 58

716420-1548



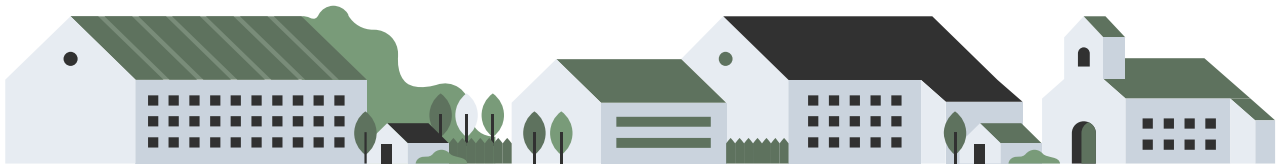
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKALDEN 58

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Sonetten 8 på adressen Skaldevägen 60 i Bromma. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 877 kvm och 1 lokal om 127 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Linus Ahnland	Ordförande
David Permén	
Daniel Nyhlén	
Katarina Malm	Suppleant
Carin Österholm Silber	Suppleant

VALBEREDNING

Fredrika Norberg

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen - två i förening

REVISORER

Johan Strandberg Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2002/2003	Byte av Köksstammar
2005	Fem badrumsrenoveringar inkl stambyte
2007	Sju badrumsrenoveringar inkl stambyte
2008	Fasadrenovering
2009	Elrenovering (ny central, nya elstigar samt 3-fascentraler med jordfelsbrytare i lägenheter
2010	Ny värmepump till bergvärme
2010	Byte av fyra fönster mot nya vindsplanet
2010	Ommålning av skorstenar & taklucka
2015	Indragen fiber för bredband, tv & telefoni
2015	Renovering av Entrédörrar inkl nya dörrstängare
2015	Ommålning av tvättstuga & intilliggande entréyta, ny ytbehandling av golv
2016	Installation av ny tvättmaskin (miele) samt kallmangel
2016	OVK-besiktning
2017	Åtgärdat fuktskada i lght i källarplanet
2018	Brandskyddsbesiktning
2018	Upprustning av trädgård, ommålning av lekstuga, nedtagning av träd samt nya blomsterbäddar
2018	Ny el armatur & el dragning i källare & cykelförråd
2019	Ny el & ytterbelysning till husfasad
2019	Åtgärd av dagvattenbrunn utanför källarlägenhet
2019	Upprustning/nytt grus till trädgård/gångar
2020	Utökning av sopsortering Plast & Plastförpackningar
2021	Fönsterrenovering för alla lägenheter i port 60 (etapp 1)
2021	Nya utemöbler och grill samt nedtagning av träd
2021	Nya varmvattenberedare (2st)
2021	Spolning av rör/avlopp i fastigheten
2021	Fuktbesiktning
2022	Byte kodlås
2022	Fönsterrenovering för alla lägenheter i port 58 (etapp 2)

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Förebyggande tätning av takkupor
2023	OVK
2023	Byte av element i trapphus 60
Prel 2023	Genomgång av fönster och dörrar i fastigheten i sista etapp: Gemensamma ytor (källare etc) (etapp 3)
Prel 2023	Ytterligare upprustning av trädgård/utomhusmiljö

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 10% fr.o.m. 1 januari 2023 med bakgrund av det stigande kostnadsläget avseende främst elpriser och tomträttsavgäld.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	709 564	708 016	707 188	704 964
Resultat efter fin. poster	-459 288	-305 642	101 317	27 145
Soliditet, %	58	61	63	62
Yttre fond	58 224	160 265	218 489	201 183
Taxeringsvärde	25 439 000	19 408 000	19 408 000	19 408 000
Bostadsyta, kvm	877	877	877	877
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	679	679	679	677
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 421	3 421	3 421	3 421
Genomsnittlig skuldränta, %	1,97	1,39	1,39	1,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	2 780 800	-	-	2 780 800
Upplåtelseavgifter	2 242 173	-	-	2 242 173
Fond, yttre underhåll	160 265	-	-102 041	58 224
Balanserat resultat	88 617	-305 642	102 041	-114 984
Årets resultat	-305 642	305 642	-459 288	-459 288
Eget kapital	4 966 213	0	-459 288	4 506 924

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-114 984
Årets resultat	-459 288
Totalt	-574 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	76 317
Att från yttre fond i anspråk ta	-160 265
Balanseras i ny räkning	-490 325
	-574 273

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		709 564	708 016
Rörelseintäkter		32 891	-2
Summa rörelseintäkter		742 455	708 014
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-931 167	-776 783
Övriga externa kostnader	5	-65 340	-47 888
Personalkostnader	6	-18 343	-26 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 376	-120 764
Summa rörelsekostnader		-1 143 226	-971 901
RÖRELSERESULTAT		-400 771	-263 887
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		547	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 064	-41 755
Summa finansiella poster		-58 517	-41 755
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-459 288	-305 642
ÅRETS RESULTAT		-459 288	-305 642

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	6 865 465	6 976 441
Maskiner och inventarier	8	231 924	249 324
Summa materiella anläggningstillgångar		7 097 389	7 225 765
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	240 000	240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		240 000	240 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 337 389	7 465 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 224	0
Övriga fordringar		132	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 956	55 752
Summa kortfristiga fordringar		72 312	55 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		333 854	638 834
Summa kassa och bank		333 854	638 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		406 166	694 593
SUMMA TILLGÅNGAR		7 743 555	8 160 359

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 022 973	5 022 973
Fond för yttre underhåll		58 224	160 265
Summa bundet eget kapital		5 081 197	5 183 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-114 984	88 617
Årets resultat		-459 288	-305 642
Summa fritt eget kapital		-574 273	-217 025
SUMMA EGET KAPITAL		4 506 924	4 966 213
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		34 647	23 968
Skatteskulder		8 531	4 665
Övriga kortfristiga skulder		-20	-20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 473	165 533
Summa kortfristiga skulder		3 236 631	3 194 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 743 555	8 160 359

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	638 834	987 929
Resultat efter finansiella poster	-459 288	-305 642
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	128 376	120 764
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-330 912	-184 878
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 552	-8 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 485	33 984
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-304 980	-159 567
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-189 528
Kassaflöde från investeringar	0	-189 528
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-304 980	-349 095
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	333 854	638 834

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skalden 58 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-3,33 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	56 720	55 172
Årsavgifter, bostäder	595 752	595 752
Övriga intäkter	89 983	57 090
Summa	742 455	708 014

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Bostäder VVS	29 140	0
Bredband	43 252	32 503
Entrepkostn städ	26 080	25 395
Fastighetsel	273 010	183 672
Fastighetsförsäkringar	45 891	43 734
Fastighetsskatt	28 694	27 424
Fastskötsel/teknisk förv arvode	1 651	1 625
Fastskötsel/teknisk förv extra	2 763	5 371
Grovsopor, tidningar	22 760	13 947
Service värmeanläggning	0	25 948
Sophämtning	10 250	8 201
Tomträttsavgäld	80 500	61 200
Trädgård och blommor	2 353	16 906
Vatten	29 909	27 524
Övriga rep./underhåll	79 801	29 383
Summa	676 054	502 833
NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterrenovering etapp1	0	273 950
Fönsterrenovering etapp 2	255 113	
Summa	255 113	273 950
NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1 175
Juridiska kostnader	20 190	268
Kameral förvaltning	29 276	28 680
Revisionsarvoden	500	0
Övriga förvaltningskostnader	15 375	17 765
Summa	65 340	47 888
NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	4 343	6 467
Styrelsearvoden	14 000	20 000
Summa	18 343	26 467

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 358 178	8 358 178
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 358 178	8 358 178
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 381 737	-1 270 761
Årets avskrivning	-110 976	-110 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 492 713	-1 381 737
Utgående restvärde enligt plan	6 865 465	6 976 441
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 292 000	8 887 000
Taxeringsvärde mark	15 147 000	10 521 000
Summa	25 439 000	19 408 000
NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	922 537	733 009
Inköp	0	189 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	922 537	922 537
Ingående ackumulerad avskrivning	-673 213	-663 425
Avskrivningar	-17 400	-9 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-690 613	-673 213
Utgående restvärde enligt plan	231 924	249 324
NOT 9, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	240 000	240 000
Summa	240 000	240 000

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-03-28	3,95 %	475 000	475 000
Swedbank	2023-02-28	3,69 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2023-03-28	3,95 %	525 000	525 000
Summa			3 000 000	3 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 000 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 357 000	3 357 000
Summa	3 357 000	3 357 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Daniel Nyhlén
Styrelseledamot

David Permén
Styrelseledamot

Linus Ahnland
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Johan Strandberg
Revisor