

Styrelsen för BRF Brahelund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det all 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. Orsaken till förändringens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Planerade större underhåll närmaste åren är

- * Översyn källaren
- * Renovering alt byte av Entréportar
- * Isolering av vinden i Hästskohuset

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnot.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Marie Jonsson	Ledamot/ordförande
Anna Norgren	Ledamot
Thomas Nyberg	Ledamot
Viveka Nyman	Ledamot
Ellinor Jutterström	Ledamot
Franz Scheerlink	Ledamot
Leif Nordengren	Suppleant
Christian Dohrendorf	Suppleant
Madeleine Mogren	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Jan Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Maria Marti Ljungqvist	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Michaela Vance
Fredrik Berglund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om BRF Brahelunds fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats:

Fastighetsbeteckning	Fåran 6
Förvärv	2000
Kommun	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret
Ansvarsförsäkringen ingår för styrelsen
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6514 m² varav 6065 m² utgör lägenhetsyta och 449 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt

1 rok	5
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

Verksamhet i lokalerna

	Yta (kvm)	Löptid (mån)
Förråd	8	36
Förråd	10	36
Tandläkare	51	36
Förråd	20	
Basstation	7	36

Föreningslokal	27	TV
Lager	90	
Uthyrningslokal	80	12
Förråd	26	
Förråd	18	12
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	11	
Förråd	14	
Förråd	6	
Förråd	6	
Förråd	8	
Förråd	5	

Gemensamhetsutrymme

- Innergård med uteplatser och grill
- Övernattningslägenhet finns att hyra för bostadsrättsägarna

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras utföras

Planerat underhåll kommande år

- Översyn källaren
- Renovering alt byte av Entréportar
- Isolering av vinden i hästskohuset - energieffektiviseringsåtgärd
- Installation av ytterligare 6 elladdstolpar på parkeringen

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av 70 källarfönster	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Installation av temperatursensorer i hälften av lgh	2022	Energieffektiviseringsåtgärd
Stamspolning	2021	
6 st laddstolpar parkeringsyta	2021	
Nytt sophanteringssystem	2020	
Installation digitala infotavlor	2020	
Nytt system koddosor entrédörrar	2020	
Övernattningslägenhet	2019	
Ny uthyrningslokal	2019	
Installation digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsrenovering hissar	2018	Hagav 18, Slottsv 9
Ny asfalt mellan Hagavägen – CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbredband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014-2015	
Renovering av hyreslgh	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i lgh	2013	
Portrenovering	2012	

Belysning innergård	2012	
Renovering hissar	2011-2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av samtliga radiatorer	2010	
Omläggning tak	2008-2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3
Omputsning fasad	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Omläggning tak	2006-2007	Slottsv 9, Hagav 18
Nya 3-glasfönster	2006-2007	Persienner ingår
Rörstamsbyte	2004-2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004-2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004-2005	Hagav 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt 6 A
Nyinstallation hiss, hissmaskiner	2002	Slottsv 9, Hagav 18
Renovering av balkonger	2002	Betongarbete, räcke
Nya balkonger		
Nytt gårdsbjälklag		

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Tv	Tele2
Internetleverantör	Bredband2
Fastighetsförvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	DWOQ/Storholmen Förvaltning AB
Digital information/bokning	CLS/Wisefhouse AB

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 1519 sek per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under 2022

Aktivt arbete med att identifiera energieffektiviseringsåtgärder.

- Sänkt värmen i allmänna ytor entréer, källare till 17 grader, med syfte att minska energiutnyttjandet.
- Installation av temperatursensorer i hälften av lägenheterna med syfte att effektivisera energiutnyttjandet i föreningens fastigheter
- Renoverat samtliga 70 källarfönster, vilket förutom att det fanns ett stort behov av upprustning även är en del av energieffektiviseringsåtgärd

Förändring av likvida medel

	2022	2021
Likvida medel vid årets början	3 564 886	3 881 506
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 361 181	4 361 880
Finansiella intäkter	180	296
Ökning av kortfristiga skulder	591 133	0
Mottagna depositioner	0	30 000
	4 952 494	4 392 176
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 282 477	4 200 820
Finansiella kostnader	350 555	314 518
Ökning av kortfristiga fordringar	42 882	5 603
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	79 200	79 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	108 675
	4 755 114	4 708 816
Likvida medel vid årets slut	3 762 246	3 564 886
Årets förändring av likvida medel	197 380	-316 640

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	592	582	645	638	653
Hyror/m2 hyresrättsyta (kr)	1 150	1 098	1 101	1 260	1 053
Lån/m2 bostadsyta (kr)	3 328	3 341	3 355	3 538	4 084
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	52	29	26	28	29
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	165	175	156	164	169
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	17	16	15	16	16
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	53	48	54	62	61
Soliditet (%)	78	79	79	78	74
Resultat efter finansiella poster	-1 314	-1 195	-549	-657	413
Nettoomsättning	4 361	4 362	4 627	4 548	4 601

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 6 136 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 445 kvm lokaler vilket blir 6 582 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 111 567	18 911 230	2 613 129	-4 494 548	-1 195 023	74 946 355
Avsättning till fond för yttre underhåll			493 750	-493 750		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll			-839 187	839 187		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 195 023	1 195 023	0
Årets resultat					-1 313 532	-1 313 532
Belopp vid årets utgång	59 111 567	18 911 230	2 267 692	-5 344 134	-1 313 532	73 632 823

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 344 134
Årets resultat	-1 313 532
	-6 657 666

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	585 288
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-584 358
I ny räkning överföres	-6 658 596
	-6 657 666

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 307 322	4 214 759
Övriga rörelseintäkter	3	53 859	147 121
Summa rörelseintäkter		4 361 181	4 361 880
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 272 690	-1 616 108
Driftkostnader	5	-2 109 267	-2 054 233
Övriga externa kostnader	6	-769 152	-530 479
Personalkostnader	7	-131 368	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 861	-1 041 861
Summa rörelsekostnader		-5 324 338	-5 242 681
Rörelseresultat		-963 157	-880 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 555	-314 518
Summa finansiella poster		-350 375	-314 222
Resultat efter finansiella poster		-1 313 532	-1 195 023
Resultat före skatt		-1 313 532	-1 195 023
Årets resultat		-1 313 532	-1 195 023

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	90 602 885	91 644 746
Summa materiella anläggningstillgångar		90 602 885	91 644 746
Summa anläggningstillgångar		90 602 885	91 644 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 218	10 350
Övriga fordringar		0	2 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 652	99 359
Summa kortfristiga fordringar		154 870	111 988
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 762 246	3 564 866
Summa kassa och bank		3 762 246	3 564 866
Summa omsättningstillgångar		3 917 116	3 676 854
SUMMA TILLGÅNGAR		94 520 001	95 321 600

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 022 797	78 022 797
Fond för yttre underhåll		2 267 692	2 613 129
Summa bundet eget kapital		80 290 489	80 635 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 344 134	-4 494 547
Årets resultat		-1 313 532	-1 195 023
Summa fritt eget kapital		-6 657 666	-5 689 570
Summa eget kapital		73 632 823	74 946 356
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 920 800	7 920 800
Övriga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		7 950 800	7 950 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 510 800	11 590 000
Leverantörsskulder		704 271	222 829
Skatteskulder		10 183	19 710
Övriga skulder		28 590	82 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	682 534	509 126
Summa kortfristiga skulder		12 936 378	12 424 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 520 001	95 321 600

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 456 472	3 395 423
Hyror bostäder	342 631	327 253
Hyror lokaler	378 024	363 244
Hyror parkering	130 196	128 839
	4 307 323	4 214 759

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Bredband	6 084	6 597
Övriga intäkter	47 775	60 544
Erhållna statliga bidrag	0	79 980
	53 859	147 121

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	62 414	60 133
Fastighetsskötsel beställningar	181 277	208 855
Snöröjning	110 422	98 320
Städning	94 303	102 874
Gård	34 456	34 131
Fastighetsskötsel, material	19 949	31 055
Övriga fastighetskostnader	52 131	76 591
Reparationer	133 380	164 961
Underhåll	584 358	839 187
	1 272 690	1 616 107

Not 5 Driftkostnader

	2022	2021
El	341 888	189 822
Värme	1 089 118	1 158 212
Vatten	109 838	103 813
Sophämtning/renhållning	140 027	150 717
Fastighetsförsäkring	93 377	90 646
Självrisk	9 600	45 600
Kabel-TV	52 185	50 918
Bredband	107 520	107 520
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	165 714	156 985
	2 109 267	2 054 233

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefon/Internet	1 808	618
Kreditupplysningskostnader	2 220	1 306
Revisionsarvode extern revisor	34 031	34 714
Föreningskostnader (stämma)	8 570	0
Förvaltningsarvode ekonomi	79 246	75 672
Förvaltningsarvode övrigt	402 290	277 975
Förvaltningsarvode teknik	59 986	57 158
Administration	3 554	3 838
Konsultarvoden	166 339	57 743
Porto	11 108	21 455
	769 152	530 479

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	99 961	0
Sociala kostnader	31 407	0
	131 368	0

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-17 104 396	-16 062 535
Årets avskrivningar	-1 041 861	-1 041 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 146 257	-17 104 396
Utgående redovisat värde	90 602 885	91 644 746
Taxeringsvärden byggnader	75 794 000	63 471 000
Taxeringsvärden mark	119 302 000	95 367 000
	195 096 000	158 838 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	80 105	77 356
Övriga interimfordringar	52 547	22 003
	132 652	99 359

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,30	2023-03-01	3 841 600	3 880 800
Stadshypotek	3,30	2023-03-01	3 840 000	3 880 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	3,30	2023-03-30	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
			19 431 600	19 510 800
Planerad amortering			-79 200	-79 200

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 19 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	42 350 000	42 350 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	41 490	26 259
Förutbetalda avgifter och hyror	431 914	260 994
Övriga interimsskulder	209 130	221 874
	682 534	509 127

Solna 2023-

Anna Norgren

Franz Scheerlink

Viveka Nyman

Ellinor Jutterström

Marie Jonsson

Thomas Nyberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan Hamberg
Extern revisor

Maria Ljungqvist
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Viveka Nyman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-14 12:33:15 UTC



Marie Jonsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-04-14 18:04:07 UTC



ANNA NORGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 90.132.xxx.xxx

2023-04-14 19:56:43 UTC



LARS THOMAS NYBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 91.229.xxx.xxx

2023-04-16 08:35:48 UTC



Franz Jozephus Scheerlink (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-17 18:29:33 UTC



ELLINOR JUTTERSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: [REDACTED]

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-04-18 15:06:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: OBYBI-EHEI1-MMULE-TONVC-DHX7W-4QXUE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA LJUNGQVIST MARTI (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-18 22:57:33 UTC



JAN OLOF MARTIN HAMBERG (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: [REDACTED]

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-04-20 05:37:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>