

Årsredovisning 2022

Brf Varpen, Segeltorp

769612-9845



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VARPEN, SEGELTORP

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommit 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.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-22.

Äkta förening

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp om 1 519 kronor per bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Varpen 7, bebyggdes 2006 av NCC Construction Sverige AB och är belägen i Segeltorp i Huddinge kommun. Föreningen består av fem bostadshus 36 bostadsrätter om totalt 2 202 kvm samt 41 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Styrelsens sammansättning

Linda Wörnert Ordförande

Malin Blomgren Ledamot

Sabine Salheim Ledamot

Revisorer

Patrik Lager, Folkesson Råd & Auktoriserad
Revision revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets föreningsstämma hölls på föreningens gård.

Vi byggde en pergola på föreningens gård under sommaren.

Vi höjde avgifterna med 5 % från 1 oktober.

Vi höjde avgiften för parkering med 100 kr per parkeringsplats från den 1 oktober 2022.

Vi installerade 5 laddplatser i november. I samband med installationen beslutade vi att justera avgifterna för alla parkeringar till 400 kr per parkeringsplats från den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 st och avgående medlemmar under året var 6 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023= 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023= 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 734 944	1 710 593	1 698 092	1 696 342
Resultat efter fin. poster	-200 166	-2 262 747	-168 768	121 641
Soliditet, %	61	60	63	63
Yttre fond	1 007 562	932 562	857 562	782 562
Taxeringsvärde	54 200 000	40 600 000	40 600 000	40 600 000
Bostadsyta, kvm	2 202	2 202	2 202	2 202
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	695	686	686	686
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 932	11 108	10 467	10 467
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	0,97	1,20	1,17
Belåningsgrad, %	39,39	39,71	37,13	36,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 190 000	-	-	39 190 000
Fond, yttre underhåll	932 562	-	75 000	1 007 562
Balanserat resultat	-56 347	-2 262 747	-75 000	-2 394 094
Årets resultat	-2 262 747	2 262 747	-200 166	-200 166
Eget kapital	37 803 468	0	-200 166	37 603 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 394 094
Årets resultat	-200 166
Totalt	<u><u>-2 594 260</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	-2 669 260
	<u><u>-2 594 260</u></u>

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		1 734 944	1 710 593
Rörelseintäkter		16 483	247 603
Summa rörelseintäkter		1 751 427	1 958 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-856 887	-3 317 512
Övriga externa kostnader	7	-166 067	-139 941
Personalkostnader	8	-40 998	-41 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 768	-493 768
Summa rörelsekostnader		-1 557 720	-3 992 240
RÖRELSERESULTAT		193 707	-2 034 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 478	1 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-396 351	-230 688
Summa finansiella poster		-393 873	-228 703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 166	-2 262 747
ÅRETS RESULTAT		-200 166	-2 262 747

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	61 118 901	61 595 044
Markanläggningar	11	193 875	211 500
Pågående projekt		82 551	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 395 327	61 806 544
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 395 327	61 806 544
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 354	7 257
Övriga fordringar	12	4 626	4 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 470	117 464
Summa kortfristiga fordringar		135 450	128 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 393	628 551
Summa kassa och bank		553 393	628 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		688 843	757 473
SUMMA TILLGÅNGAR		62 084 170	62 564 017

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 190 000	39 190 000
Fond för yttre underhåll		1 007 562	932 562
Summa bundet eget kapital		40 197 562	40 122 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 394 094	-56 347
Årets resultat		-200 166	-2 262 747
Summa fritt eget kapital		-2 594 260	-2 319 094
SUMMA EGET KAPITAL		37 603 302	37 803 468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	14 640 600	5 116 000
Summa långfristiga skulder		14 640 600	5 116 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 432 000	19 344 600
Leverantörsskulder		147 028	45 096
Skatteskulder		5 173	3 992
Övriga kortfristiga skulder		-1 210	-2 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	257 277	253 718
Summa kortfristiga skulder		9 840 268	19 644 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 084 170	62 564 017

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp 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	0,83 %
Markanläggningar	5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

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

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	247 602
Hysesintäkter, p-platser	147 750	139 100
Intäkter internet	48 384	48 384
Pantförskrivningsavgift	3 864	7 141
Vidarefakturering	16 476	0
Årsavgifter, bostäder	1 530 114	1 511 208
Öres- och kronutjämning	7	1
Överlåtelseavgift	4 832	4 760
Summa	1 751 427	1 958 196

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastskötsel,städ material	0	169
Löpande reparationer och underhåll	0	8 938
Reparation försäkringsskada	52 826	62 501
Serviceavtal	15 713	17 909
Vinterunderhåll	69 008	45 975
Yttre skötsel	57 131	51 513
Summa	194 678	187 004

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	231 556	2 753 601
Summa	231 556	2 753 601

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	41 455	32 779
Sophämtning	62 179	66 167
Vatten	82 129	75 546
Summa	185 763	174 492

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	73 251	52 438
Fastighetsskatt	54 684	52 524
Kabel-TV	116 955	97 453
Summa	244 890	202 415

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	4 438	2 548
Ekonomisk förvaltning	85 305	74 405
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 361	3 850
Förbrukningsmaterial	22 181	3 284
Pantsättningskostnad	3 864	7 614
Revisionsarvoden	21 750	20 200
Serv.avg branschorg.	5 290	5 230
Styr.möte/stämma/städdag	7 956	10 296
Överlåtelsekostnad	4 832	4 760
Övr förvaltningskostnader	7 091	7 756
Summa	166 067	139 941

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	9 998	10 019
Styrelsearvoden	31 000	31 000
Summa	40 998	41 019

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Dröjsmålskostnader	34	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	396 317	230 688
Summa	396 351	230 688

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 840 000	65 840 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 840 000</u>	<u>65 840 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 244 956	-3 768 813
Årets avskrivning	-476 143	-476 143
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 721 099</u>	<u>-4 244 956</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>61 118 901</u></u>	<u><u>61 595 044</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	12 600 000
Summa	54 200 000	40 600 000
Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	352 500	352 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>352 500</u>	<u>352 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-141 000	-123 375
Årets avskrivning	-17 625	-17 625
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-158 625</u>	<u>-141 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>193 875</u></u>	<u><u>211 500</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 626	4 201
Summa	4 626	4 201

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	57 662	53 890
Förvaltning	20 951	20 253
Kabel-TV	19 512	19 491
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 345	23 830
Summa	106 470	117 464

Not 14, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2021-08-28			1 028 000
SEB				4 000 000
SEB	2023-11-28	3,28 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2023-10-28	1,64 %	5 116 000	5 116 000
SEB	2022-07-28			3 246 600
SEB	2024-03-28	1,83 %	5 010 000	5 070 000
SEB	2022-07-28			2 000 000
SEB	2027-07-28	3,81 %	5 156 600	
SEB	2025-08-28	4,04 %	4 824 000	
Summa			24 106 600	24 460 600
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>9 116 000</i>	<i>19 344 600</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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 625	19 500
El	6 998	7 944
Förutbetalda avgifter/hyror	149 868	141 216
Löner	31 000	43 000
Sociala avgifter	10 000	13 510
Utgiftsräntor	16 740	6 255
Vatten	22 046	18 998
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 295
Summa	257 277	253 718

Not 16, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000
Summa	26 700 000	26 700 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Årets föreningsstämma hölls på föreningens gård. Vi byggde en pergola på föreningens gård under sommaren. Vi höjde avgifterna med 5% från 1 oktober. Vi höjde avgiften för parkering med 100 kronor per parkeringsplats från 1 oktober. Vi installerade 5 laddstolpar i november. I samband med installationen beslutade vi att justera avgifterna för alla parkeringar till 400kr per parkeringsplats från 1 januari 2023.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Linda Wörnert
Ordförande

Malin Blomgren
Ledamot

Sabine Salheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Patrik Lager
Folkesson råd & revision
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642a7b8e230b921977b5761b

Finalized at: 2023-04-12 10:44:56 CEST

Title: 2022 Årsredovisning - Brf Varpen, Segeltorp.pdf

Digest: Zoh0ibypCFFXk0N5JpCPd1VFH9fgkM0Stmn41mtmaDg=-2

Initiated by: patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2023-04-12 10:44:55 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)
- Malin Blomgren signed at 2023-04-12 10:09:23 CEST with Swedish BankID (19710723-XXXX)
- Sabine Salheim signed at 2023-04-05 12:42:28 CEST with Swedish BankID (19760213-XXXX)
- Linda Wörnert signed at 2023-04-04 08:17:43 CEST with Swedish BankID (19750228-XXXX)