

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visthusvägen 3

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.

- 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 planerar för en avgiftshöjning under 2023

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 2008-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-25 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

Sandra Åkerling	Ordförande
Alva Höglund Hestréus	Ledamot
Patrik Johannes Kristoffer Korsar	Ledamot
Kylie Pengelly Linke	Ledamot
Fredrik Schulz	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Wilson	Ordinarie Extern	Winther Revisionsbyrå
--------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Matilda Antonsson
Olga De la Brosse

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

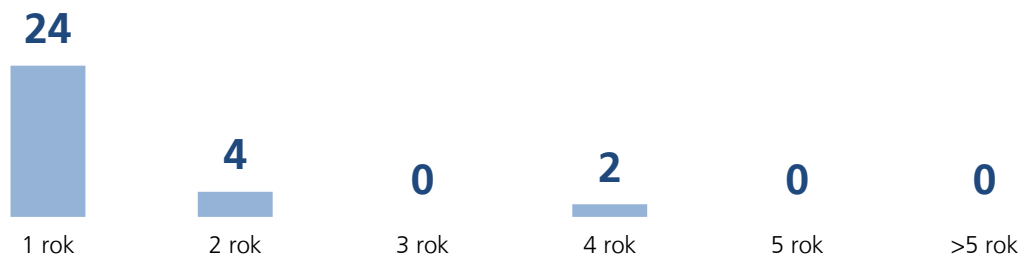
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 454 m² utgör boyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garagelokal nr 3031	134 m ²	2020-12-01
Källarlokal nr 3205	125 m ²	2021-07-31
Källarförråd nr 3001	8 m ²	tillsvidare
källarförråd nr 3000	30 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3003	25 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3002	20 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3004	3 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torktumlare	2022	
Förstärkning av källardörrar	2022	Motverka inbrott
Renovering av portar	2021	
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Postboxar i trapphuset
Balkongrenovering	2019	
Takrenovering	2019	I samband med fasadrenovering
Fasadrenovering	2019	Balkongrenovering i samband med fasadrenovering
Trapphusmålning	2019	47:an port
Säkerhetsåtgärd på källardörrar	2018	
Byte av torktumlare	2017	
Trapphusmålning	2016	49:ans port
Fönsterbyte	2015	Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat
Ventilation	2015	ÅTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan) åtgärdas mars 2017
Bakdörrsbyte	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnation av källarlokal	2023	
Avslutande av OVK	2023	
Dränering	2023	I samband med ombyggnation av källarlokal
Avslutning av VVS	2023	radiatorer och termostater.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

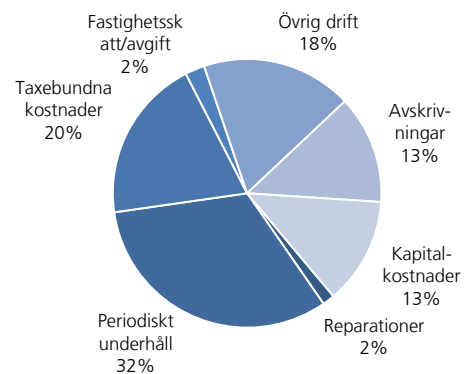
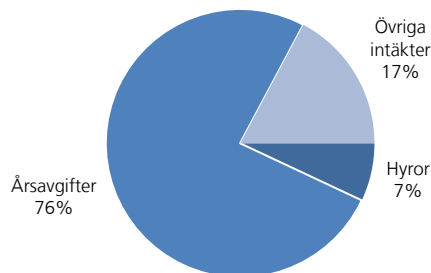
Avtal

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	168 486	674 866
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 222 279	1 393 315
Finansiella intäkter	2 902	832
Minskning kortfristiga fordringar	0	127 136
Medlemsinsatser	2 450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	134 128	0
	3 809 309	1 521 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 933 317	1 629 729
Finansiella kostnader	300 835	213 305
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 479	
Ökning av kortfristiga fordringar	27 931	0
Minskning av långfristiga skulder	135 000	95 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 629
	2 430 562	2 027 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 547 234	168 486
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 378 747	-506 379

*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

VVS-arbete har påbörjats i källaren med anledning av vattenläcka som visade sig vara trasiga rör. Förväntas vara helt färdigt under 2023.

OVK besiktning har påbörjats. Förväntas vara helt färdigt under 2023.

Källardörrarna har förstärkts.

Byte av torktumlare.

Processen att sälja källarlokalerna för ombyggnation till lägenheter har påbörjats.

Har upplåtit en lägenhet under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	682	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	27	540	773	770
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 588	13 655	13 721	13 817
Elkostnad/m ² totalyta	102	57	17	68
Värmekostnad/m ² totalyta	153	158	146	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	33	30	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	191	119	117	134
Soliditet (%)	53	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 356	-800	-640	-4 455
Nettoomsättning (tkr)	1 202	1 385	1 424	1 411

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 454 m² bostäder och 333 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	27 563 016	710 001	0	26 853 015
Upplåtelseavgifter	4 270 632	1 739 999	0	2 530 633
Fond för yttre underhåll	394 740	88 218	0	306 522
S:a bundet eget kapital	32 228 388	2 538 218	0	29 690 170
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 768 060	-88 218	-800 379	-7 879 464
Årets resultat	-1 355 742	-1 355 742	800 379	-800 379
S:a fritt eget kapital	-10 123 802	-1 443 960	0	-8 679 842
S:a eget kapital	22 104 586	1 094 258	0	21 010 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 355 742
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 679 842
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 218
summa balanserat resultat	-10 123 802

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

394 740
-9 729 062

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	1 201 917	1 385 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 362	8 303
Summa rörelseintäkter		1 222 279	1 393 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 706 885	-1 357 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 698	-241 013
Personalkostnader	Not 6	-31 735	-31 269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-346 771	-351 492
Summa rörelsekostnader		-2 280 088	-1 981 221
RÖRELSERESULTAT		-1 057 809	-587 906
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 902	832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 835	-213 305
Summa finansiella poster		-297 932	-212 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 355 742	-800 379
ÅRETS RESULTAT		-1 355 742	-800 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	40 142 793	40 487 245
Inventarier	Not 9	32 921	1 760
Summa materiella anläggningstillgångar		40 175 714	40 489 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 175 714	40 489 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 567	76 041
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 545 698	125 140
Summa kortfristiga fordringar		1 566 265	201 181
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		97 151	55 557
Summa kassa och bank		97 151	55 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 663 417	256 738
SUMMA TILLGÅNGAR		41 839 130	40 745 744

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 833 648	29 383 648
Fond för yttre underhåll	Not 11	394 740	306 522
Summa bundet eget kapital		32 228 388	29 690 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 768 060	-7 879 464
Årets resultat		-1 355 742	-800 379
Summa fritt eget kapital		-10 123 802	-8 679 842
SUMMA EGET KAPITAL		22 104 586	21 010 328
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 792 000	4 912 000
Summa långfristiga skulder		4 792 000	4 912 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 448 750	14 463 750
Leverantörsskulder		103 467	100 149
Skatteskulder		121 030	59 360
Övriga skulder		64 699	43 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	204 598	156 230
Summa kortfristiga skulder		14 942 544	14 823 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 839 130	40 745 744

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 årsboks slutet. 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	980 494	967 613
Hyror bostäder	9 874	52 908
Hyror lokaler	0	145 814
Hyror parkering	57 600	58 400
Hyror förråd	22 800	22 520
Bredbandsintäkter	49 489	50 040
Elintäkter moms	78 003	87 685
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	34	32
	1 201 917	1 385 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	3 664	0
Övriga intäkter	16 698	8 303
	20 362	8 303

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 725	19 008
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 250
	Myndighetstillsyn	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	2 350	0
	Gård	296	4 592
	Serviceavtal	478	0
	Förbrukningsmateriel	780	1 257
	Brandskydd	0	499
	Fordon	0	1 105
		23 629	51 461
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 875	0
	Tvättstuga	7 973	0
	Källare	0	2 970
	Entré/trapphus	0	14 500
	Lås	0	1 305
	Elinstallationer	0	10 872
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 847
	Tak	0	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	-360
		38 848	61 884
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	106 250
	Lås	0	46 465
	VVS	746 904	377 723
	Ventilation	79 056	0
		825 960	530 438
	Taxebundna kostnader		
	El	181 456	101 403
	Värme	273 843	281 782
	Vatten	50 290	59 515
	Sophämtning/renhållning	18 313	13 410
		523 902	456 110
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 530	20 833
	Tomträttsavgäld	134 375	105 500
	Bredband	71 970	71 860
		232 875	198 193
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 670	59 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 706 885	1 357 446

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 126	1 876
	Tele- och datakommunikation	3 305	507
	Juridiska åtgärder	0	13 166
	Inkassering avgift/hyra	1 536	3 799
	Hysesförluster	-548	111 602
	Revisionsarvode extern revisor	19 738	18 584
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	549	195
	Förvaltningsarvode	80 940	79 198
	Administration	15 675	11 361
	Konsultarvode	69 927	275
		194 698	241 013
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 150	23 798
	Sociala kostnader	7 585	7 471
		31 735	31 269
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	190 061	190 061
	Förbättringar	154 392	154 392
	Inventarier	2 318	7 040
		346 771	351 492

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 438 015	44 438 015
	Utgående anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 950 770	-3 606 317
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 453	-344 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 295 222	-3 950 770
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 142 793	40 487 245
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 010 000	21 959 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	18 400 000
		48 010 000	40 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	38 800 000
	Lokaler	1 610 000	1 559 000
		48 010 000	40 359 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 199	35 199
	Nyanskaffningar	33 479	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 678	35 199
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 439	-26 399
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 318	-7 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 757	-33 439
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 921	1 760
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	68 614	5 276
	Momsavräkning	27 002	3 911
	Klientmedel hos SBC	397 272	112 929
	Fordringar	0	3 024
	Räntekonto hos SBC	1 052 810	0
		1 545 698	125 140

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	306 522	306 522
	Reservering enligt stadgar	88 218	306 522
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-306 522
	Vid årets slut	394 740	306 522

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	3,680 %	6 000 000	6 000 000	2023-10-28
	SEB	3,680 %	5 000 000	5 000 000	2023-10-28
	SEB	1,210 %	4 872 000	4 972 000	2025-10-28
	SBAB	3,640 %	3 368 750	3 403 750	2023-03-08
	Summa skulder till kreditinstitut		19 240 750	19 375 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 448 750	-14 463 750	
			4 792 000	4 912 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 665 750 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	19 691 000	19 691 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	23 800	23 800
	Sociala avgifter	7 478	7 478
	Ränta	31 464	21 942
	Avgifter och hyror	99 795	103 010
	Kassa & bank, betalning skett 2023	42 061	0
		204 598	156 230

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutförande av arbeten med VVS och OVK.

Ombyggnation av källarlokal till 6 st. lägenheter när bygglov beviljats.

Brandsäkerhetsbesiktning.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Sandra Åkerling
Ordförande

Alva Höglund Hestréus
Ledamot

Patrik Johannes Kristoffer Korsar
Ledamot

Kylie Pengelly Linke
Ledamot

Fredrik Schulz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Frida Wilson
Auktoriserad revisor
Winther Revisionsbyrå