

Årsredovisning 2022

BRF LYCKLIGA GATAN

769605-6378



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LYCKLIGA GATAN

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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.

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-04-25.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kilen på adressen Södra långgatan 43 i Solna. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 762 kvm och 4 lokaler om 266 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Carl Henrik Sjöström	Ordförande
Göran Starborg	Styrelseledamot
Tobias Sandström	Styrelseledamot

REVISORER

Håkan Daniels	Revisor
---------------	---------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2002 Markanläggning
- 2007 Restaurang till affärslokal
- 2012 Avlopp, dagbrunn
- 2014 Tvättmaskiner
- 2018 Ventilation
- 2020 Torkskåp

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Balkonger
- 2023 Fasad
- 2023 Trapphus

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	889	863	864	855	861
Resultat efter fin. poster	-136	-54	98	-155	-1 104
Soliditet, %	81	59	59	58	58
Yttre fond	888	817	746	675	675
Taxeringsvärde	29 379	23 674	23 674	23 674	18 067
Bostadsyta, kvm	762	762	762	762	762
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	598	598	602	598
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 701	6 559	6 631	6 702	6 782
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,11	1,46	1,39	1,44
Belåningsgrad, %	18,28	42,47	42,60	42,72	42,90

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	7 828	-	-	7 828
Upplåtelseavgifter	3 745	-	-	3 745
Fond, yttre underhåll	817	-	71	888
Uppskrivningsfond*	0	12 174	-	12 174
Balanserat resultat	-4 791	54	-71	-4 808
Årets resultat	54	-54	-136	-136
Eget kapital	7 653	12 174	-136	19 691

* Uppskrivning av mark

RESULTATDISPOSITION/BEHANDLING AV FÖRLUST

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 808
Årets resultat	-136
Totalt	<u>-4 945</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	88
Balanseras i ny räkning	-5 033
	<u><u>-4 945</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		889	863
Rörelseintäkter		45	56
Summa rörelseintäkter		934	919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-688	-577
Övriga externa kostnader	7	-83	-78
Personalkostnader	8	-53	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178	-101
Summa rörelsekostnader		-1 002	-809
RÖRELSERESULTAT		-68	110
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-69	-56
Summa finansiella poster		-69	-56
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136	54
ÅRETS RESULTAT		-136	54

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 766	11 768
Maskiner och inventarier	11	22	24
Summa materiella anläggningstillgångar		23 788	11 792
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 788	11 792
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34	32
Övriga fordringar	12	480	942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82	76
Summa kortfristiga fordringar		596	1 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	114
Summa kassa och bank		0	114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596	1 165
SUMMA TILLGÅNGAR		24 384	12 957

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 573	11 573
Uppskrivningsfond		12 174	0
Fond för yttre underhåll		888	817
Summa bundet eget kapital		24 636	12 390
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 808	-4 791
Årets resultat		-136	54
Summa fritt eget kapital		-4 945	-4 737
SUMMA EGET KAPITAL		19 691	7 653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 477
Summa långfristiga skulder		0	2 477
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 344	2 521
Leverantörsskulder		76	48
Skatteskulder		8	3
Övriga kortfristiga skulder		75	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	190	181
Summa kortfristiga skulder		4 693	2 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 384	12 957

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	993	924
Resultat efter finansiella poster	-136	54
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	178	101
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	42	155
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8	-21
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43	-10
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	77	124
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-654	-54
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-654	-54
ÅRETS KASSAFLÖDE	-577	70
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	417	993

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckliga gatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Fastighetsförbättringar	3,3-6,66 %
Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	1-2,5 %

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 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.

Kassaflöde

Klientmedelskontot redovisas som likvida medel i kassaflödesanalysen

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	363	350
Hysesintäkter, p-platser	14	14
Årsavgifter, bostäder	455	455
Övriga intäkter	101	100
Summa	934	919

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	11	51
Fastighetsskötsel	39	25
Städning	17	15
Trädgårdsarbete	6	12
Övrigt	36	1
Summa	109	102

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	8	0
Dörrar och lås/porttele	8	0
El	10	0
Fasader	6	0
Reparationer	108	68
Temp. rep und eller projekt	39	0
Ventilation	2	0
Summa	181	68

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	46	37
Sophämtning	22	23
Uppvärmning	163	178
Vatten	18	20
Summa	248	258

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	40	39
Fastighetsförsäkringar	30	25
Fastighetsskatt	61	55
Kabel-TV	5	4
Självrisker	14	24
Övrigt	2	2
Summa	150	149

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	38	36
Revisionsarvoden	18	19
Övriga förvaltningskostnader	25	23
Summa	83	78

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	13	13
Styrelsearvoden	40	40
Summa	53	53

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69	56
Summa	69	56

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 918	13 918
Uppskrivning av mark	12 174	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 092	13 918
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 150	-2 057
Årets avskrivning	-176	-93
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 326	-2 150
Utgående restvärde enligt plan	23 766	11 768
I utgående restvärde ingår mark med	15 728	3 554
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 651	11 164
Taxeringsvärde mark	15 728	12 510
Summa	29 379	23 674

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40	40
Ingående ackumulerad avskrivning	-16	-14
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-18	-16
Utgående restvärde enligt plan	22	24

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	234	0
Nabo Klientmedelskonto	182	879
Skattekonto	63	63
Summa	480	942

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	11	10
Fastighetsskötsel	9	9
Försäkringspremier	0	30
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	15
Summa	82	76

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	1,15 %	2 477	2 504
Stadshypotek	2022-03-30	3,95 %	1 867	2 494
Summa			4 344	4 998
Varav kortfristig del			4 344	

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
El	8	4
Förutbetalda avgifter/hyror	76	73
Löner	40	0
Sociala avgifter	13	13
Städning	3	0
Upplupet revisionsarvode	18	18
Uppvärmning	25	27
Utgiftsräntor	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40
Summa	190	181

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bygglov har beviljats för fasadrenovering samt ändring av balkongräcken samt solceller för fastigheten.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carl-Henrik Sjöström
Ordförande

Göran Starborg
Styrelseledamot

Tobias Sandström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Håkan Daniels
Revisor