

Årsredovisning 2022

Brf Luftbössan 2 i Hägersten

769622-4844



Simpleko

4

Handwritten signatures in blue ink, including the letters 'ST', 'FH', 'NN', and a stylized signature.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LUFTBÖSSAN 2 I HÄGERSTEN

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 kronor (SEK).

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

M

JT FH
NN

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.

4

JT FH
NN JB

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 2010-12-14. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-12-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Luftbössan 2 i Stockholms kommun förvärvades 2012-02-08.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus på adress Dansbanevägen 41-49 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1946 och har värdeår 1961.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Luftbössan 2 i Hägersten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31 100 500 kr per år. Avtalet gäller till 2026.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 574 kvm, varav 1 513 kvm utgör lägenhetsyta och 61 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

15 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 23 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Handwritten signature in blue ink:
JT FH
NR

Styrelsens sammansättning

Jan Mario Vangen Ordförande

Fredrik Holmstedt Ledamot

Sofia Boqvist Ledamot

Tove Ekdahl Hjelm Ledamot

Nina Nokelainen Ledamot

Jesper Tornberg Ledamot

Maher Musa Suppleant

Valberedning

Kerstin Supanich

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo

Adeco Revisorer AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Utförda historiska underhåll

2021 Ny varmvatten pump

Planerade underhåll

2022-2023 Renovering källare

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltare Simpleko

Fastighetsförvaltare Habitek

4

JT FH
NW MC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bundit räntan på lån (36901764) i 2 år ny ränta är 0,88%

Övriga uppgifter

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2023 är beloppet 1313 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 är 525 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2023 innebär 5 250 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 243 662	1 253 905	1 262 689	1 243 955
Resultat efter fin. poster	-378 276	-507 313	-244 101	-2 890 485
Soliditet, %	73	73	74	74
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	50 519 000	33 259 000	33 259 000	33 259 000
Bostadsyta, kvm	1 505	1 505	1 505	1 505
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	780	766	766	752
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 183	5 183	5 183	5 183
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	0,90	0,92	1,16
Belåningsgrad, %	29,00	28,66	28,33	28,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

M
J T FH
NN

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	26 245 091	-	-	26 245 091
Upplåtelseavgifter	8 016 033	-	-	8 016 033
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	900	-	-	900
Balanserat resultat	-11 485 290	-507 313	-	-11 992 603
Årets resultat	-507 313	507 313	-378 276	-378 276
Eget kapital	22 269 421	0	-378 276	21 891 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 991 703
Årets resultat	-378 276
Totalt	<u>-12 369 979</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-12 369 979
	<u>-12 369 979</u>

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

4

JT - FH
NN

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 243 662	1 253 905
Rörelseintäkter		1 696	-1
Summa rörelseintäkter		1 245 358	1 253 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 043 160	-1 205 316
Övriga externa kostnader	7	-101 608	-119 736
Personalkostnader	8	-31 538	-30 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 412	-336 036
Summa rörelsekostnader		-1 514 718	-1 691 354
RÖRELSERESULTAT		-269 361	-437 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108 947	-69 864
Summa finansiella poster		-108 915	-69 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-378 276	-507 313
ÅRETS RESULTAT		-378 276	-507 313

JT FH
NR

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	26 893 926	27 215 106
Maskiner och inventarier	11	342 722	359 954
Summa materiella anläggningstillgångar		27 236 648	27 575 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 236 648	27 575 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 906	-1 698
Övriga fordringar	12	3 947	3 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 898	127 495
Summa kortfristiga fordringar		170 751	129 553
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 644 082	2 714 083
Summa kassa och bank		2 644 082	2 714 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 814 833	2 843 636
SUMMA TILLGÅNGAR		30 051 481	30 418 696

4

JT FH
Fl UN

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 261 124	34 261 124
Summa bundet eget kapital		34 261 124	34 261 124
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 991 703	-11 484 390
Årets resultat		-378 276	-507 313
Summa fritt eget kapital		-12 369 979	-11 991 703
SUMMA EGET KAPITAL		21 891 145	22 269 421
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 800 000	200 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	7 600 000
Leverantörsskulder		158 093	152 688
Skatteskulder		4 293	3 084
Övriga kortfristiga skulder		1 190	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	196 760	193 503
Summa kortfristiga skulder		5 360 336	7 949 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 051 481	30 418 696

DT FA
NN

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 714 083	3 095 055
Resultat efter finansiella poster	-378 276	-507 313
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	338 412	336 036
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-39 864	-171 277
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 198	-63 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 061	-27 227
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-70 001	-262 223
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-118 750
Kassaflöde från investeringar	0	-118 750
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	-70 001	-380 973
Likvida medel vid årets slut	2 644 082	2 714 083

4

J T FH
NN

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten 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	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Installationer	4 %

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 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.

4

JJ FH
NN

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband internetanslutning	13 248	13 248
Hysesintäkter, bostäder	119 460	119 460
Hysesintäkter, lokaler	4 776	19 675
Årsavgifter, bostäder	1 094 934	1 075 728
Överlåtelse- och pantavgifter	9 420	6 420
Övriga intäkter	1 696	-1
Övriga tillval	1 824	19 374
Summa	1 245 358	1 253 904

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	38 783	84 645
Fastighetsskötsel	55 500	29 628
Snöskottning	0	30 125
Städning	27 675	75 000
Trädgårdsarbete	0	11 625
Övrigt	0	1 913
Summa	121 958	232 936

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Planerat underhåll	107 592	228 193
Reparationer	134 517	80 003
Summa	242 109	308 196

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	81 465	58 536
Sophämtning	23 429	17 651
Uppvärmning	279 252	303 975
Vatten	60 451	55 681
Summa	444 597	435 843

u

JT FA
M W

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	72 512	72 234
Fastighetskatt	41 165	39 065
Kabel-TV/Bredband	16 731	16 542
Tomträttsavgälder	100 500	100 500
Summa	230 908	228 341

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	57 703	56 300
Förbrukningsmaterial	0	6 170
Kostn för stämma- medlemsmöten	0	5 938
Revisionsarvoden	28 750	29 500
Överlåtelse-/pantsättningskostnad	9 420	6 664
Övriga förvaltningskostnader	5 736	15 164
Summa	101 608	119 736

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	7 538	6 266
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Summa	31 538	30 266

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	108 947	69 819
Övriga räntekostnader	0	45
Summa	108 947	69 864

u

JT FH
NN

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 778 197	29 778 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 778 197</u>	<u>29 778 197</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 563 091	-2 241 911
Årets avskrivning	-321 180	-321 180
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 884 271</u>	<u>-2 563 091</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 893 926</u>	<u>27 215 106</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 519 000	16 259 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	17 000 000
Summa	50 519 000	33 259 000
Not 11, Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	430 870	312 120
Inköp	0	118 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>430 870</u>	<u>430 870</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-70 916	-56 060
Avskrivningar	-17 232	-14 856
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-88 148</u>	<u>-70 916</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>342 722</u>	<u>359 954</u>
Not 12, Övriga fordringar		
Skattekonto	3 947	3 756
Summa	3 947	3 756

4

JT FH
MN

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	6 820	1 336
Fastighetsskötsel	14 569	0
Försäkringspremier	61 533	59 702
Förvaltning	15 183	14 371
Kabel-TV	4 366	4 182
Tomträtt	25 125	25 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 302	22 779
Summa	151 898	127 495

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-05-28	2,12 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2023-05-28	2,12 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2024-01-28	1,01 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2023-11-28	0,88 %	200 000	200 000
Summa			7 800 000	7 800 000

Varav kortfristig del

5 000 000

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.

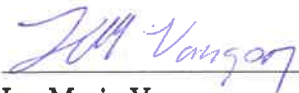
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	11 181	8 784
Förutbetalda avgifter/hyror	103 042	101 253
Sophantering	6 322	0
Uppvärmning	42 489	44 257
Utgiftsräntor	22 694	11 887
Vatten	11 032	9 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 179
Summa	196 760	193 503

m
JT FH
NN M

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000
Summa	7 800 000	7 800 000

Hägersten, 2023 - 05 - 23

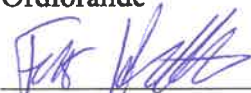
Ort och datum



Jan Mario Vangen
Ordförande



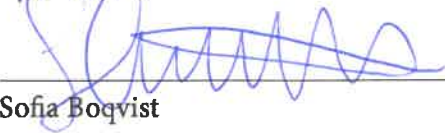
Jesper Tornberg



Fredrik Holmstedt



Nina Nokelainen



Sofia Boqvist



Tove Ekdahl Hjelm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 07 - 24


Adeco Revisorer AB

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor



