

Årsredovisning för
Brf Bjursätra
769624-4438

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjursåtra, 769624-4438, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-24.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Stockholm Trycklåset 3 den 2016-11-21 och lagfart har beviljats. Fastigheten består av en byggnad med 76 st bostadslägenheter, 23 st garageplatser och 5 st parkeringsplatser. Total BOA uppgår till 3 970 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-21. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-10-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Christer Nilsson	Ordförande, Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Avi Cohen	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Kåre Christiansson	Ledmot	2022-01-01 - 2022-12-31
Helena Björnberg	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Ann Selander	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Hedi Mazous	Suppleant	2022-01-01 - 2022-10-13
Väinö Syrjälä	Suppleant	2022-10-13 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft 7 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämman som hölls 2022-06-01, samt extrastämma 2022-10-13.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 14

Överlåtelse under året: 9

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid årets slut: 103

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen arbetar löpande med garantifrågor inom ramen för 5-årsbesiktningen.

Flera avtal har förhandlats om och entreprenörer byts för att få den optimala servicen för kostnaderna de medför. Fler avtal kommer förhandlas om även under 2023.

För att ytterligare förbättra de ekonomiska förutsättningarna kommer vi se över och optimera värme, ventilation och elförbrukning. Detta genom tekniska injusteringar och information till medlemmarna. Målet är att säkerställa fastigheten inför framtiden ur alla synvinklar. Kommunikationen inom föreningen sker till största delen med Boappa som vi löpande försöker utveckla. Här kan styrelsen kommunicera med medlemmarna och tvärt om samt att medlemmar kan kommunicera med varandra. Två gånger om året genomförs städdagar tillsammans med föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	3 379 518	3 388 789	3 391 954	3 148 395
Resultat efter finansiella poster	-1 315 550	-1 009 477	-436 212	-449 258
Soliditet, %	81	81	81	80
Lån per kvm bostadsyta	12 618	12 724	12 847	12 944
Årsavgift per kvm bostadsyta	742	742	742	742
Sparande per kvm bostadsyta	328	153	297	294
Räntekänslighet, %	15	15	15	16
Energikostnad per kvm bostadsyta	212	211	173	174

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomsättning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	178 223 500	35 786 500	238 200	-1 123 670	-1 009 476
Omföring föregående års resultat				-1 009 476	1 009 476
Yttre underhållsfond			119 100	-119 100	
Årets resultat					-1 315 549
Vid årets slut	178 223 500	35 786 500	357 300	-2 252 246	-1 315 549

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-2 252 246
årets resultat	-1 315 549
Totalt	-3 567 795

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

avsättning yttre underhållsfond	119 100
balanseras i ny räkning	-3 686 895
Totalt	-3 567 795

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 379 518	3 388 789
Summa rörelseintäkter		<u>3 379 518</u>	<u>3 388 789</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 092 016	-2 006 101
Personalkostnader		-129 051	-45 000
Externa rörelsekostnader		-179 755	-142 472
Avskrivningar		-1 616 667	-1 616 667
Summa rörelsekostnader		<u>-4 017 489</u>	<u>-3 810 240</u>
Rörelseresultat		<u>-637 971</u>	<u>-421 451</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	47
Räntekostnader		-677 712	-588 073
Summa finansiella poster		<u>-677 579</u>	<u>-588 026</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 315 550</u>	<u>-1 009 477</u>
Resultat före skatt		<u>-1 315 550</u>	<u>-1 009 477</u>
Årets resultat		<u>-1 315 549</u>	<u>-1 009 476</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	258 933 337	260 550 003
Summa materiella anläggningstillgångar		258 933 337	260 550 003
Summa anläggningstillgångar		258 933 337	260 550 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		629	-
Övriga fordringar	4	1 086	2 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	73 680	64 050
Summa kortfristiga fordringar		75 395	67 007
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 521 320	2 704 911
Summa kassa och bank		2 521 320	2 704 911
Summa omsättningstillgångar		2 596 715	2 771 918
SUMMA TILLGÅNGAR		261 530 052	263 321 921

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 223 500	178 223 500
Upplåtelseavgifter		35 786 500	35 786 500
Yttre underhållsfond		357 300	238 200
Summa bundet eget kapital		214 367 300	214 248 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 252 246	-1 123 670
Årets resultat		-1 315 549	-1 009 476
Summa fritt eget kapital		-3 567 795	-2 133 146
Summa eget kapital		210 799 505	212 115 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 808 745	16 894 413
Summa långfristiga skulder		16 808 745	16 894 413
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	33 283 681	33 619 349
Leverantörsskulder		158 813	239 760
Skatteskulder		35 360	30 940
Övriga skulder	7	59 348	1 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	384 600	421 010
Summa kortfristiga skulder		33 921 802	34 312 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 530 052	263 321 921

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 315 549	-1 009 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 616 666	1 616 667
	<u>301 117</u>	<u>607 191</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 117	607 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 530	35 213
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar mot Peab		22 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54 843	161 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 744	826 067
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-421 336	-490 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-421 336	-490 786
Årets kassaflöde	-183 592	335 281
Likvida medel vid årets början	2 704 912	2 369 631
Likvida medel vid årets slut	2 521 320	2 704 912

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 945 654	2 943 140
Debiterad el	135 998	129 027
P-plats	24 000	24 413
Garage	219 600	219 406
Påminnelseavgifter	900	
Överlåtelseavgifter	13 288	23 772
Pantsättningsavgifter	10 584	8 086
Andrahandsuthyrning	16 490	40 667
Övrigt	13 004	278
Summa	3 379 518	3 388 789

Not 2 Rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	385 809	441 741
Driftkostnader	137 765	76 274
Vidarefakturerade kostnader	31 507	26 182
Städning	55 000	13 000
Ventilation, OVK	99 844	47 460
Hiss	67 880	73 196
Förbrukningsinventarier	9 805	8 872
Extern tillsyn och besiktning	18 000	
Nycklar, lås, postfack mm	2 163	9 038
Porttelefon	2 399	
Trädgård	24 018	
Övriga reparationer	9 316	7 470
Elkostnad	334 967	333 756
Värme	374 170	374 703
Vatten & Avlopp	136 283	128 043
Sophämtning	119 059	100 510
Fastighetsförsäkring	34 070	34 475
Hemsida	2 512	2 512
Triple Play	204 732	207 115
Vinterunderhåll	22 828	90 814
Fastighetsskatt	19 889	30 940
Summa	2 092 016	2 006 101

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 400 000	265 400 000
Summa	265 400 000	265 400 000
-Vid årets början	-4 849 997	-3 233 330
-Årets avskrivning enligt plan	-1 616 666	-1 616 667
Summa	-6 466 663	-4 849 997
Redovisat värde vid årets slut	258 933 337	260 550 003
Varav byggnader	187 533 337	189 150 003
Varav mark	71 400 000	71 400 000
Summa	258 933 337	260 550 003

Fastighetsbeteckning Trycklåset 3

Taxeringsvärde byggnader	107 989 000	76 547 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	28 000 000
Summa	141 989 000	104 547 000

Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 086	2 957
Summa	1 086	2 957

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	33 460	27 377
Ekonomisk förvaltning	23 000	22 924
Bredband, TV och telefoni	17 220	13 748
Summa	73 680	64 049

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2,68%	2023-11-03	16 053 600	16 303 600
SBAB	2,78%	2023-05-10	16 808 745	16 894 413
SBAB	1,65%	2024-05-10	16 808 745	16 894 413
Summa			49 671 090	50 092 426

Amortering kommer att göras under 2023 med 421 336kr.

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Skatteverket	3 567	1 395
Medlemmar tillgodo	8	
Sociala avgifter hänfört till styrelsearvode	55 773	
Summa	59 348	1 395

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	269 714	263 880
Revisionsarvode	20 279	19 313
Värme	55 037	55 224
El	34 036	32 959
Avfall	5 534	4 634
Styrelsearvode		45 000
Summa	384 600	421 010

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	51 390 000	51 390 000

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christer Nilsson
Ordförande, Ledamot

Helena Björnberg
Ledamot

Kåre Christiansson
Ledamot

Avi Cohen
Ledamot

Ann Salander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491503925

Dokument

Brf Bjursätra Årsredovisning 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-04-25 10:14:33 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-04-26 16:39:22 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Kåre Christiansson (KC)

kare.christiansson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KÅRE CHRISTIANSSON"

Signerade 2023-04-25 10:48:48 CEST (+0200)

Helena Björnberg (HB)

helena.bjoernbergs@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Fredrika Paulina Björnberg"

Signerade 2023-04-26 16:37:58 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"

Signerade 2023-04-26 16:39:22 CEST (+0200)

Ann Salander (AS)

annsalander65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann
Marléne Salander"

Signerade 2023-04-25 10:54:50 CEST (+0200)

Avi Cohen (AC)

avic@kth.se

Christer Nilsson (CN)

chrnil18@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557491503925



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Avi
Cohen"
Signerade 2023-04-26 08:58:22 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER NILSSON"
Signerade 2023-04-25 11:25:19 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

