

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4
769632-6896

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

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	11
Övriga noter	12
Underskrifter	12

NJ
DE GL RB
MS LL
M(3) CH

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4 (769632-6896) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Avdragaren 4 i Stockholms kommun motsvarande adresserna Bäckvägen 147-157. Bostadsrättsföreningen Avdragaren byggdes år 1944. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten den 30 juni 2017 och då började bostadsrättsföreningens egentliga verksamhet.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	lägenheter, bostadsrätt	1865
5	lägenheter, hyresrätt	225
0	lokaler, bostadsrätt	0
13	lokaler, hyresrätt	1092

På föreningens fastighet finns 17 parkeringsplatser varav 17 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie Föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. 12 medlemmar närvarade varav 12 med röstlängd. På stämman behandlades frågan om medlemmar i styrelsen samt informationspunkter. Utöver ordinarie punkter valdes ny styrelse.

Gustav Ljungberg valdes till ordförande.

David Ehnberg, Clara Hednert, Niklas Jonsson, Marta Seroczynska, Lucas Lundh, Mikael Odelfelt valdes som ledamöter.

Rebecka Barnes valdes som suppleant.

Styrelsen utgjordes vid utgången av räkenskapsåret per 2022-12-31:

Gustav Ljungberg	Ordförande
.....	Sekreterare
Clara Hednert	Ledamot

Handwritten initials: GL, WJ, DE, RB, YB, LL, M, CH

David Ehnborg	Ledamot
Marta Seroczynska	Ledamot
Lucas Lundh	Ledamot
Mikael Odelfelt	Ledamot
Niklas Jonsson	Ledamot
Rebecca Barnes	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Fred enligt beslut vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Katarina Sjöström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Stambyte
2004	Renovering balkonger
2004	Renovering tvättstuga
2004	Installation av säkerhetsdörrar
2005	Målning trapphus
2013	Installation ny bergvärmecentral
2016	Installation nya fönster
2016	OVK-besiktning
2017	Byte grundvattenpump
2017	Byte frånluftsfläkt på Bäckvägen 157
2018	Åtgärder på kök i en lokal
2018	Byte av torkrumsfläkt i tvättstuga
2018	Fällning av 3 stycken träd på föreningens mark
2019	Driftsättning av föreningens övernattningslägenhet för medlemmars bruk.
2019	Åtgärd efter fuktskada i en lägenhet.
2019	Byte av torktumlare i tvättstuga.
2020	Installation av fiber till lägenhetsinnehavare.
2020	Byte tvättmaskin
2021	Renovering av bägge tvättstugor med nya maskiner
2022	Installation av nytt passersystem
2022	Förberedelser för att kunna insamla matavfall enligt gällande regler.

Avgifterna har under 2022 höjts med 44 %.

Under 2023 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen primärt fokuserat på kommande underhålls- och förbättringsarbeten i fastigheten.

- Omförhandling av delar av föreningens lån har utförts.
- Installation av nytt tagg-baserat passersystem för att öka tryggheten i fastigheten.

GL NJ
DE RB
46
M@ LL
CH

- Diverse mindre underhållsåtgärder på bland annat trapphusarmaturer och fastighetsmaskiner har utförts.

Underhållsplanen för fastighetens kommande åtgärdsposter har uppdaterats för att reflektera de åtgärder som har utförts och som är planerade.

Hyreskontrakten för våra lokalhyresgäster fortlöper fram till 2024-09-30 för 1 stycken lokaler.

Hyreskontrakt för en av lokalhyresgästerna fortlöper på 3-månaders uppsägningstid.

Hyreskontrakt för en av lokalhyresgästerna fortlöper fram till 2025-04-30.

Hyreskontrakt för resterande lokaler fortlöper fram till 2025-06-30.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 8 st. tillkommit samt 7 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 55 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av internt genom styrelsen.

GL WJ
DE RB
YS LL
MⓄ CH

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 750	2 598	2 505,717	2 216
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 477	-1 491	-1 043,532	-1 339
Soliditet (%)	66,1	66	66,4	66,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	92 189 048	721 756	2 611 712	-4 447 323	-1 490 643	89 584 550
Resultatdisposition enl föregående års föreningsstämma 2021-05-19						
- stadgeenlig avsättning			78 312	-78 312		
- uttag ur fond för yttre underhåll			-2 611 712	2 611 712		
- balanseras i ny räkning				-1 490 644	1 490 643	
Ny upplåtelse:	1 499 657	675 343				2 175 000
					-1 476 684	-1 476 685
Belopp vid årets utgång	93 688 705	1 397 099	78 312	-3 404 567	-1 476 684	90 282 865

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten (i kronor)

Belopp i kr

Ansamlad förlust	-3 404 567
Årets underskott	-1 476 684
Totalt	-4 881 251
- stadgeenlig avsättning	78 312
- Balanseras i ny räkning	-4 959 563
Summa	-4 881 251

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

GL W
DE RB
YB L
M@CH

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 750 327	2 597 999
Övriga rörelseintäkter		1 506	1 711
Summa rörelseintäkter		2 751 833	2 599 710
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 075 723	-2 193 450
Övriga externa kostnader	4	-192 035	-129 466
Personalkostnader och arvoden	5	-122 083	-120 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 680	-1 009 680
Summa rörelsekostnader		-3 399 521	-3 453 570
Rörelseresultat		-647 688	-853 860
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 377	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 373	-636 836
Summa finansiella poster		-828 996	-636 783
Resultat efter finansiella poster		-1 476 684	-1 490 643
Resultat före skatt		-1 476 684	-1 490 643
Arets resultat		-1 476 684	-1 490 643

GL NJ
DE RB
YB LL
MG CH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 812 810	132 822 490
Summa materiella anläggningstillgångar		131 812 810	132 822 490
Summa anläggningstillgångar		131 812 810	132 822 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 791
Övriga fordringar	7	4 563 727	2 512 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 315	29 532
Summa kortfristiga fordringar		4 602 042	2 548 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		241 993	372 841
Summa kassa och bank		241 993	372 841
Summa omsättningstillgångar		4 844 035	2 921 670
SUMMA TILLGÅNGAR		136 656 845	135 744 160

GL NT
DE LL RB
YS
M@ CH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 085 804	92 910 804
Fond för yttre underhåll		78 312	2 611 712
Summa bundet eget kapital		95 164 116	95 522 516
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 404 567	-4 447 323
Årets resultat		-1 476 684	-1 490 643
Summa fritt eget kapital		-4 881 251	-5 937 966
Summa eget kapital		90 282 865	89 584 550
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	24 920 000	45 480 000
Summa långfristiga skulder		24 920 000	45 480 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		20 500 000	-
Leverantörsskulder		121 000	144 040
Skatteskulder		314 570	307 960
Övriga skulder		18 000	46 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 410	181 236
Summa kortfristiga skulder		21 453 980	679 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 656 845	135 744 160

NS GL
DE LL RB
YS
M ⊕ CH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnad, avskrivningstid 100 år	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

NO GL
DE LL RB
MS
M @ CH

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 375 272	1 238 984
Hysesintäkter	1 350 413	1 336 889
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 042	17 126
Övriga hyresintäkter	6 600	5 000
	2 750 327	2 597 999

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	83 002	86 428
Städning	101 557	94 820
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 687	2 460
Trädgårdsskötsel	8 531	2 100
Snöröjning	131 211	73 574
Reparationer	63 334	47 263
El	317 218	358 411
Uppvärmning	195 086	215 522
Vatten	131 232	120 642
Sophämtning	90 957	78 477
Försäkringspremie	30 753	29 206
Fastighetsavgift bostäder	91 140	87 540
Fastighetsskatt lokaler	68 550	67 340
Övriga fastighetskostnader		250
Kabel-tv/Bredband/IT	102 065	110 537
Panter och överlåtelser	16 607	23 206
Övriga externa tjänster	13 103	10 197
	1 451 033	1 407 973

Underhåll

Bostäder	55 442	
Tvättstuga		779 111
Tele/TV/Porttelefon	15 000	
Lås	554 248	6 366

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	2 075 723	2 193 450
--	------------------	------------------

NS GL

DE LL RB

YS CH
M@

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokalhyra	625	
Inkasso- och upplysningskost.	1 984	-1 245
Porto / Telefon	5 586	9 912
Juridiska arvoden	30 963	25 275
Revisionarvode	10 000	10 000
Förvaltningsarvode ekonomi	79 573	77 066
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 200	8 458
Mäklararvode	62 040	
Kostnader styrelsemöten	64	
Summa	192 035	129 466

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	95 200	94 596
Sociala kostnader	26 883	26 378
Föreningen har ingen anställd personal		
	122 083	120 974

NO GL
DE LL RB
MS CM
MΘ

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Inköp		
-Byggnad 2017-06-30	100 968 050	100 968 050
-Mark 2017-06-30	36 398 000	36 398 000
Utgående anskaffningsvärden	137 366 050	137 366 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 543 560	-3 533 880
-Årets avskrivning enligt plan avskrivningstid 100 år	-1 009 680	-1 009 680
Utgående avskrivningar	-5 553 240	-4 543 560
Redovisat värde vid årets slut	131 812 810	132 822 490
Taxeringsvärde 2022 värdeår 2006 nybyggnadsår 1944		
Byggnader	54 000 000	43 400 000
Mark	41 855 000	24 334 000
	95 855 000	67 734 000
Bostäder 60 st lägenheter	89 000 000	61 000 000
Lokaler	6 855 000	61 000 000
	95 855 000	122 000 000

Not 7 Övriga fordringar

Transaktionskonto Fastighetsägarna Service Stockholm	4 408 690	2 304 800
Skattekonto	155 037	207 706
Summa	4 563 727	2 512 506

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	25-06-30	3,85%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek *	25-06-30	1,17%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek	24-06-30	3,57%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek rörligt **	23-03-30	2,84%	20 500 000		20 500 000
Stadshypotek	24-06-30	3,57%	1 420 000		1 480 000
Stadshypotek	24-06-30	3,57%	500 000		500 000
			45 420 000		45 480 000

*) räntan sätts om vart tredje månad **) 20.500.000 kr redovisas som kortfristig. Lånet har slutbetalningsdatum 2023-03-30 och lånet kommer sättas om.

ND CL
DE LL RB
YIS
MO CH

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar 11 in-teckningar	45 500 000	45 500 000
Summa ställda säkerheter	45 500 000	45 500 000

Not 10 Eventualförpliktelser

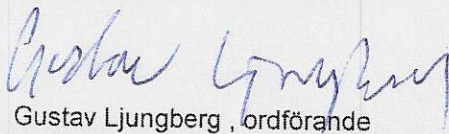
Övriga eventualförpliktelser	INGA	INGA
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

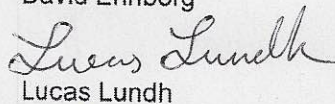
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

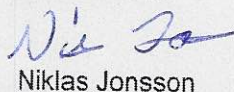
Underskrifter

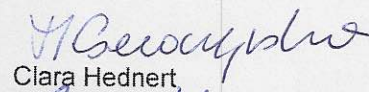
Stockholm den / 2023

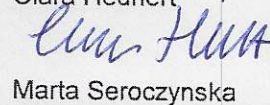

Gustav Ljungberg, ordförande


David Ehnborg


Lucas Lundh


Niklas Jonsson

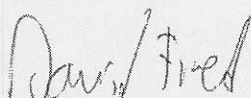

Clara Hednert


Marta Seroczynska


Mikael Odelfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2023

David Fred



Till Årsmötet i Brf Avdragaren 4

Organisations nummer: 769632-6896

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2022 i Brf Avdragaren 4. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att lämna ett uttalande om årsbokslutet på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska årsbokslutet och underlagen som tillhör räkenskaphandlingarna för årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt att bedöma de samlade underlagen till årsbokslutet.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt det förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

David Fred

David Fred

2023-04-04

NI CL

LL DE

MO CH