

Årsredovisning 2022

BRF FLUSTRET 12

769630-1311



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLUSTRET 12

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



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.

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 2015-05-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-06-24 och nuvarande stadgar registrerade 2019-03-29.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun, omfattande adressen Vasavägen 22 i stadsdelen Råsunda.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Solna Flustret 12 som byggdes år 1933. Marken; 908m², innehas med äganderätt. Föreningens fastighet är bebyggd med en flerbostadsbyggnad i 2,5 plan samt källarplan i sutterängplan. Under 2019 har det genomförts trapphusmålning, dränering, ny tvättstuga, nya förråd, ny undercentral och elstigar samt ny fjärrvärmeanläggning.

Föreningen har 21 lägenheter om totalt 743 kvm samt 8 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår olycksfallsförsäkring för boende och besökare till boende samt sanering mot skadedjur och ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mattias Manitski	Ordförande
Pontus Warholm	Styrelseledamot, kassör
Bengt-Erik Carbin	Styrelseledamot
Sandra Carlsson	Suppleant
Päivi Tuulikki Karlsson	Suppleant
Maja Wijnblad	Suppleant

REVISORER

Christian Andersson Auktoriserad Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 20% från och med 2022-11-01

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	615 773	576 316	640 554
Resultat efter fin. poster	-492 910	-793 731	457 696
Soliditet, %	79	78	74
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	17 800 000	16 365 000	16 365 000
Bostadsyta, kvm	743	-	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 192	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2,45	0,94	-
Belåningsgrad, %	20,59	21,24	21,14

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	42 200 000	-	-	42 200 000
Upplåtelseavgifter	520 000	-	-	520 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-806 308	-793 731	-	-1 600 039
Årets resultat	-793 731	793 731	-492 910	-492 910
Eget kapital	41 119 961	0	-492 910	40 627 051

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 600 039
Årets resultat	-492 910
Totalt	-2 092 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 092 949
	-2 092 949

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		615 773	576 316
Rörelseintäkter		1	-2
Summa rörelseintäkter		615 774	576 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-433 129	-954 291
Övriga externa kostnader	7	-160 691	-62 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 716	-250 716
Summa rörelsekostnader		-844 536	-1 267 033
RÖRELSERESULTAT		-228 762	-690 718
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-264 148	-103 013
Summa finansiella poster		-264 148	-103 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-492 910	-793 731
ÅRETS RESULTAT		-492 910	-793 731

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	51 218 568	51 469 284
Summa materiella anläggningstillgångar		51 218 568	51 469 284
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 218 568	51 469 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 727	2 471
Summa kortfristiga fordringar		26 727	2 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		317 928	939 597
Summa kassa och bank		317 928	939 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		344 655	942 068
SUMMA TILLGÅNGAR		51 563 222	52 411 352

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 720 000	42 720 000
Summa bundet eget kapital		42 720 000	42 720 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 600 039	-806 308
Årets resultat		-492 910	-793 731
Summa fritt eget kapital		-2 092 949	-1 600 039
SUMMA EGET KAPITAL		40 627 051	41 119 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 433 950	10 821 625
Summa långfristiga skulder		10 433 950	10 821 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110 700	110 700
Leverantörsskulder		234 353	280 218
Skatteskulder		51 342	59 732
Övriga kortfristiga skulder		1 386	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	104 440	19 116
Summa kortfristiga skulder		502 221	469 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 563 222	52 411 352

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flustret 12 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 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkt bredband	71 961	0
Hysesintäkter, bostäder	0	576 316
Hysesintäkter, p-platser	39 973	0
Årsavgifter, bostäder	503 839	0
Övriga intäkter	1	-2
Summa	615 774	576 315

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktningkostnader	15 313	0
Fastighetsskötsel	14 250	48 100
Städning	37 843	58 372
Summa	67 406	106 472

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	1 379	538 524
Summa	1 379	538 524

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	26 737	91 694
Fjärrvärme	98 417	96 853
Grovsopor, tidningar	3 488	0
Sophämtning	24 432	0
Vatten	9 513	9 513
Summa	162 587	198 059

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	56 562	15 898
Fastighetsförsäkringar	40 711	35 606
Fastighetsskatt	21 266	59 732
Kabel-TV	83 218	0
Summa	201 757	111 236

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	31 252	0
Bankkostnader	1 426	4 859
Extradebitering förvaltn.	2 125	0
Förbrukningsmaterial	408	0
Inkasso	563	0
It-tjänster	636	442
Konsultkostnader	0	1 625
Kontorsmtrl trycksaker	967	0
Obs Resultatpost	4 664	0
Postbefordran	801	0
Programvaror	0	928
Revisionsarvoden	6 004	15 328
Styr.möte/stämma/städdag	2 143	0
Tidigare förvaltning	52 414	0
Övr förvaltningskostnader	7 011	16 350
Övriga externa kostnader	5 845	22 494
Summa	116 260	62 026

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	263 498	102 548
Övriga räntekostnader	651	465
Summa	264 148	103 013

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 720 000	51 720 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 720 000	51 720 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-250 716	0
Årets avskrivning	-250 716	-250 716
Utgående ackumulerad avskrivning	-501 432	-250 716
Utgående restvärde enligt plan	51 218 568	51 469 284
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 648 520</i>	<i>26 648 520</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 933 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	8 432 000
Summa	17 800 000	16 365 000

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	8 683	0
Försäkringspremier	6 494	8 221
Förvaltning	7 813	0
Kabel-TV	3 737	0
Städning	0	-5 750
Summa	26 727	2 471

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Danske Bank	2027-09-30	3,03 %	10 544 650	10 932 325
Summa			10 544 650	10 932 325

Varav kortfristig del 110 700 110 700

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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3 687	4 555
Förutbetalda avgifter/hyror	59 036	0
Uppkost räntor	27 776	0
Uppvärmning	13 941	14 561
Summa	104 440	19 116

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	21 000 000
Summa	Inga	21 000 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mattias Manitski
Ordförande

Pontus Warholm
Styrelseledamot, Kassör

Bengt-Erik Carbin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Christian Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.06.2023 14:38

SENT BY OWNER:

Maria Lejskog · 30.06.2023 12:56

DOCUMENT ID:

S1IQRNEndh

ENVELOPE ID:

HJQRVE2u2-S1IQRNEndh

DOCUMENT NAME:

Flustret 12.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS MANITSKI mattias.manitski@gmail.com	Signed Authenticated	30.06.2023 12:59 30.06.2023 12:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/11) IP: 90.139.101.100
2. Claes Pontus Warholm pontus@fastighetsmaklarna.se	Signed Authenticated	30.06.2023 13:26 30.06.2023 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/26) IP: 90.129.210.75
3. Bengt-Erik Engelbert Carbin bengt-erik@carbin.net	Signed Authenticated	30.06.2023 13:44 30.06.2023 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/04) IP: 162.33.201.135
4. CHRISTIAN ANDERSSON Christian.andersson@parameterrevision.se	Signed Authenticated	30.06.2023 14:38 30.06.2023 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/02) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed