

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Vårby Seaview

Org nr 769631-3456

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårby Seaview, 769631-3456, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Föreningens verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktioner

<u>Styrelsesammansättning</u>		<u>Vald t.om. föreningsstämman</u>
Eva Lövgren	Ordförande	2024
Johan Persson	Ledamot	2023
Ove Lavin	Ledamot	2023
Özgür Akilli	Suppleant	2023

SIMON HANNA -11

Ordinarie revisorer

Kjell-Åke Svensson	Föreningsrevisor	2023
--------------------	------------------	------

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huddinge Vårby Gård 3:11.

Fastigheten innehar 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning	3 rok 4 st	4 rok 2 st	5 rok 4 st
---------------------	---------------	---------------	---------------

Total bostadsarea: 1 055 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj.

Mötena har främst hanterat övergång från interimsstyrelsen till nuvarande styrelse samt översyn av ekonomin. Vi har skrivit avtal med redovisningsbyrån Kensulting AB samt avtal för städning av gemensamma utrymmen, klippning av gräsmatta, hiss, brandsäkerhet samt grindar.

Vid övertagandet från interimsstyrelsen saknades elavtal för gemensamma utrymmen, det är nu åtgärdat vilket även resulterar i ökade kostnader.

Då föreningens ekonomi har varit för lågt beräknad har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften för täcka kostnaderna.

Information från styrelsen till samtliga medlemmar sker löpande under året.

Medlemsinformation

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningen hade vid årets ingång 17 medlemmar och vid årets utgång 16 medlemmar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	535	532	532
Resultat efter finansiella poster	-123	-130	-36
Balansomslutning	58 517	58 752	59 475
Soliditet (%)	67,7	82,3	62,7
Lån (kr/kvm)	9 650	9 750	9 850
Snittränta (%)	1,14	1,14	1,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	48 650 000	53 940	-248 410	-129 620
Disposition enligt föreningsstämma		26 970	-156 590	129 620
Årets resultat				-123 351
Vid årets slut	48 650 000	80 910	-405 000	-123 351

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-405 000
Årets resultat	-123 351
Summa	-528 351

Förslag till disposition:

Balanserat resultat	-405 000
Årets resultat	-123 351
Till fond för yttre underhåll avsätts	-36 858

Att balansera i ny räkning **Summa -565 209**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.


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			
Årsavgifter och hyror		529 559	589 475
Summa rörelseintäkter		529 559	589 475
Rörelsens kostnader			
Personalkostnader	2	-	-
Fastighetskostnader	3	-222 959	-214 305
Övriga kostnader	4	-72 183	-122 069
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-241 375	-241 375
Summa rörelsekostnader		-536 518	-577 749
Rörelseresultat		-6 958	11 726
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 393	-141 346
Resultat efter finansiella poster		-123 351	-129 620
Årets resultat		-123 351	-129 620

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>58 352 750</u>	<u>58 594 125</u>
		58 352 750	58 594 125
Summa anläggningstillgångar		<u>58 352 750</u>	<u>58 594 125</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	–
Övriga fordringar		5 216	5 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	–
		<u>5 216</u>	<u>5 750</u>
Kassa och bank		<u>159 483</u>	<u>152 504</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>164 698</u>	<u>158 254</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 517 448</u>	<u>58 752 379</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 650 000	48 650 000
Fond för yttre underhåll		80 910	53 940
		<u>48 730 910</u>	<u>48 703 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-405 000	-248 410
Årets resultat		-123 351	-129 620
		<u>-528 351</u>	<u>-378 030</u>
		48 202 559	48 325 910
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		10 075 250	10 180 750
		<u>10 075 250</u>	<u>10 180 750</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		105 500	105 500
Leverantörsskulder		37 661	32 259
Övriga skulder		-	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 479	107 948
		<u>239 639</u>	<u>245 719</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 517 448	58 752 379



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01</i> <i>-2022-12-31</i>	<i>2021-01-01</i> <i>-2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-123 351	-129 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	241 375	251 147
	<u>118 024</u>	<u>121 527</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 024	121 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	523	-5 750
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-6 068	-605 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>112 479</u>	<u>-489 477</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 500	-105 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-105 500</u>	<u>-105 500</u>
Årets kassaflöde	6 979	-594 977
Likvida medel vid årets början	152 504	747 481
Likvida medel vid årets slut	<u>159 483</u>	<u>152 504</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	200 år
Markanläggning	20 år

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har inte utbetalats.

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparationer	55 022	84 139
Fastighets- och trädgårdsskötsel	–	1 391
Städning	19 080	18 300
Avfallshantering	13 816	9 005
Vatten och avlopp	32 768	30 486
Fastighetsskatt/-avgift	–	–
Försäkring	21 877	23 606
El	65 581	38 573
Förbrukningsmaterial	4 447	8 805
Övriga externa tjänster	10 368	–
	<u>222 959</u>	<u>214 305</u>

Not 4 Övriga kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisningstjänster	25 000	20 000
Revision	–	15 625
Bankkostnader	2 099	933
Konsultarvode	9 375	82 500
Övriga externa tjänster	32 876	3 011
Övrig kostnader	2 834	–
	<u>72 183</u>	<u>122 069</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader och mark	236 000	236 000
Markanläggning	5 375	5 375
	<u>241 375</u>	<u>241 375</u>

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	47 307 500	47 200 000
Nyanskaffningar	–	107 500
	<u>47 307 500</u>	<u>47 307 500</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-713 375	-472 000
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-241 375	-241 375
	<u>-954 750</u>	<u>-713 375</u>
Redovisat värde byggnader	<u>46 352 750</u>	<u>46 594 125</u>
Mark		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 000 000	12 000 000
	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Redovisat värde mark	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Summa redovisat värde byggnader och mark	<u>58 352 750</u>	<u>58 594 125</u>

Not 7 Fastighetslån

Långivare	Räntesats	Bundet till	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Rekarne	1,14%	2023-06-01	<u>10 180 750</u>	<u>10 286 250</u>
Redovisat värde vid periodens utgång			10 180 750	10 286 250

Föreningen har valt att redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

	2022-12-31	2021-12-31
Planerad amortering inom ett år från balansdagen	<u>105 500</u>	<u>105 500</u>

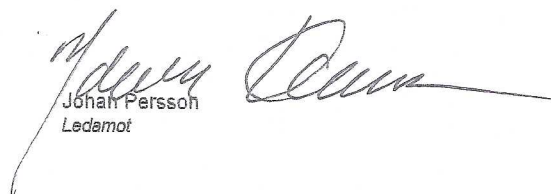
Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Vårby 2023 - 03-07


Eva Lövgren
Ordförande


Johan Persson
Ledamot


Ove Lavin
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits 2023 -



Kjell Åke Svensson
Föreningsrevisor

Verksamhetsberättelse brf Vårby Seaview, 2022-01-01 till 2022-12-31

Styrelsen har under året haft följande sammansättning. Eva Lövgren ordförande, Owe Lavin, ekonomi o fastighetsansvarig, Johan Persson sekr., Simon Hannah, suppleant.

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda möten. Mötena har främst hanterat övergång från interimsstyrelsen till nuvarande av föreningen valda styrelse samt översyn av ekonomin. Vi har skrivit avtal med ekonomiförvaltaren Kensulting AB samt avtal med leverantörer för städning av gemensamma utrymmen, klippning av gräsmattor, service av hiss, brandsäkerhet, service av motorgrindar.

Vid övertagandet från interimsstyrelsen saknades elavtal för fastighets-el med Vattenfall AB. Det är nu åtgärdat, vilket resulterade i ökade driftkostnader. Då föreningens ekonomi var för lågt beräknad har styrelsen beslutat höja månadsavgiften för att täcka driftkostnaderna, vilket godkändes på ett föreningsmöte.

Information från styrelsen till samtliga medlemmar har skett löpande under året.

Styrelsen genom ordf Eva Lövgren



2023-02-20

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen BRF Vårby Seaview 769631-3456

Undertecknad, Kjell Åke Svensson, har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårby Seaview för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Vårby den 7 mars 2023



Kjell Åke Svensson