

Årsredovisning

Brf Lustigkullan

Org.nr: 769616-0485

2022



Styrelsen för Brf Lustigkullan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Lustigkullan registrerades den 2007-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 2010-03-29 och nuvarande stadgar registrerades den 2019-01-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Jad Löfwenhamn	Ledamot och ordförande
Sabina Lima Lövestuhagen	Ledamot
Isac Ingfeldt	Ledamot
August Fröler	Ledamot
Pontus Follinger	Suppleant
Sebastian Viklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

På stämman valdes Joakim Mattson från BoRevision till ordinarie extern revisor.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Anna Reimar, sammankallande och Marlene Strand.

Stämmor

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 30 juni 2022.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Ratten 5	2009	Stockholm
Stockholm Ratten 7	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.

Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 640 m², varav 2 242 m² utgör boyta och 398 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 st bostadslägenheter med bostadsrätt samt 1st lägenhet och 10 st lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rok	13 st	344 kvm
2 rok	4 st	260 kvm
3 rok	16 st	1 110 kvm
4 rok	4st	336 kvm
<u>6 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>128 kvm</u>
Sa	38 st	2 178 kvm

varav hyreslägenheten är följande.

<u>3 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>65 kvm</u>
Sa	1 st	65 kvm

Verksamhet i lokalerna

Lokalernas verksamhet och fördelning framgår enligt följande.

Arrende	1 st	75 kvm
Basstation	1 st	
Butik	1 st	28 kvm
Kontor	1 st	72 kvm
Lokal	2 st	188 kvm
Lägenhetsarrende	1 st	28 kvm
Lagerlokal	2 st	57 kvm
<u>Studio- och hobbylokal</u>	<u>1 st</u>	<u>57 kvm</u>
Sa	10 st	505 kvm

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Delvis byte av maskiner i tvättstuga	2021	
Ny källarnedgång i 27.an, installation av ny dörr.	2020	
Ny hiss installerad i 4:an.	2020	
Byte av belysning i källare 25:an och 27:an.	2020	
Upprättat ny nödutgång för lokal.	2020	Nödutgång för Gröna Liljan då dagverksamhet kräver detta och pga terrass utan nedgångsmöjlighet
Takfläktar installerade Ratten 5, 7.	2020	
Injustering av värmesystemet.	2020	Injustering av pump samt test genomfört i 1 st lgh.
Terrassreovering genomförd.	2020	
Rökgasfläktar installerat Ratten 7.	2020	
OVK-besiktning.	2020	Genomfört och godkänd i Ratten 5. Ratten 7 kräver åtgärd för att få godkänt.
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering av trapphus	2023	
Byte av belysning i trapphus	2023	
Fönsterrenovering i trapphus	2023	
Fuktisolering av källaryttervägg mot Gröndalsvägen	2023	
Injustering av värmesystemet	2023	
Omläggning av tak Lustigkullavägen 4	2025	* Se kommentar nedan.
Fasadrenovering	2025	* Se kommentar nedan.
Renoveing av tvättstuga	2025	

* Projektering och förfrågningsunderlag har under året genomförts. Styrelsen har därefter valt att senarelägga underhållsåtgärderna avseende tak och fasad i avvaktan på undersökning av föreningens nyttjande av gemensamma utrymmen som eventuellt kan påverka underhållsåtgärderna.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Trädgårdsskötsel och snöskottning

Takskottning

Städning

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB

Driftia

Grödals Mark & Trädgård

DO Plåtslageri

Bro Bålsta städarna

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit 1 st lägenhet med bostadsrätt med en area motsvarande 24 kvm för en total köpeskilling motsvarande 2,3 Mkr.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st.

Föreningen har under året upplåtit 1 st lägenhet med bostadsrätt. Därutöver har 9 st överlåtelse med bostadsrätt skett av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång: 59 st

Nya medlemmar under året: 14 st

Avgående medlemmar under året: -12 st

Antal medlemmar vid årets utgång: 61 st

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för perioden 2022-01-01 - 2022-12-31 är -895 kkr (föregående år -333 kkr).

Resultatet är således en försämring i förhållande till föregående år med 562 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -1 021 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har under året amorterat 0 Mkr på sina lån. Föreningen har vid årets utgång lån på 9,2 Mkr. Belåningsgraden vid årets utgång uppgår till 4 219 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens räntekostnader uppgick under året till ca 154 kkr (föregående år 61 kkr). Räntekostnaderna har under året ökat med ca 94 kkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 1,7 %.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 785 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 3 700 kkr. Kassaflödet har under året ökat med 2 917 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Indirekt nettoskuldsättning

Föreningens indirekta nettoskuldsättning har beräknats enligt följande.

<u>Långfristiga skulder</u>	<u>9 190 000 kr</u>
Summa skulder	9 190 000 kr

Räntebärande fordringar	0 kr
<u>Likvida medel</u>	<u>3 701 895 kr</u>
Summa tillgångar	3 701 895 kr

Föreningens nettoskuldsättning = (9 190 000 kr - 3 701 895 kr) = kr 5 488 105.

Beloppet av varje bostadsrätts indirekta skuldsättning i föreningen är beräknade och finns att tillgå i mäklarbild. Denna mäklarbild finns tillgänglig för varje medlem genom inloggning med bl a bankID i www.boportal.nu . I boportalen heter rapporten Brf information vilket är detsamma som mäklarbild.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 634	2 118	1 982	1 889
Resultat efter finansiella poster	-895	-333	-894	-1 299
Soliditet (%)	82,0	82,0	82,0	82,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Kap.tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 826 671	3 648 831	2 599 416	777 554	-6 607 232	-333 409	43 911 831
Ökning av insatskapital	489 608	1 810 392					2 300 000
Avsättning yttrefond				198 291	-198 291		0
Avsättning balkongfond				39 120	-39 120		0
Disposition av föregående års resultat:					-333 409	333 409	0
Årets resultat						-895 106	-895 106
Belopp vid årets utgång	44 316 279	5 459 223	2 599 416	1 014 965	-7 178 052	-895 106	45 316 725

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 178 052
avsättning till yttrefond	-198 291
avsättning till balkongfond	-39 120
årets förlust	-895 106
	-8 310 569
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 310 569
	-8 310 569

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resulträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3, 4	2 633 602	2 129 330
Summa rörelseintäkter		2 633 602	2 129 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	-1 902 344	-1 157 635
Övriga externa kostnader	11	-393 932	-175 029
Personalkostnader	12	-64 234	-66 772
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer	15	-1 021 595	-1 003 515
Summa rörelsekostnader		-3 382 105	-2 402 951
RÖRELSERESULTAT		-748 503	-273 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	8 412	801
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-155 015	-60 589
Summa finansiella poster		-146 603	-59 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-895 106	-333 409
ÅRETS RESULTAT		-895 106	-333 409

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15, 16	51 209 841	52 211 457
Maskiner och andra tekniska anläggningar	17	178 229	198 209
Summa materiella anläggningstillgångar		51 388 070	52 409 666
Summa anläggningstillgångar		51 388 070	52 409 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 894	314 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 012	61 524
Summa kortfristiga fordringar		41 906	376 283
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 701 895	784 582
Summa kassa och bank		3 701 895	784 582
Summa omsättningstillgångar		3 743 801	1 160 865
SUMMA TILLGÅNGAR		55 131 871	53 570 531

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 775 502	47 475 502
Fond för yttre underhåll		1 218 254	777 554
Kapitaltillskott		2 599 416	2 599 416
Summa bundet eget kapital		53 593 172	50 852 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 381 341	-6 607 232
Årets resultat		-895 106	-333 409
Summa fritt eget kapital		-8 276 447	-6 940 641
Summa eget kapital		45 316 725	43 911 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		9 190 000	9 190 000
Förskott från kunder		45 000	1 122
Leverantörsskulder		174 040	68 537
Skatteskulder		11 693	4 598
Övriga skulder		15 798	13 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	378 615	380 890
Summa kortfristiga skulder		9 815 146	9 658 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 131 871	53 570 531

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningarna på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	115 år
Stomkomplett.för.	55 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Värmesystem	75 år
Fastighetsel	25 år
Hissar	15 år
Luftbehandlingssystem	25-80 år
Stamledningar VA	25 år
Fasader / balkonger	60 år
Fönster / dörrar, port	75 år
Yttertak	10-60 år
Utemiljö allmänt	20-25 år
Relining	20 år
Tvättmaskiner	10 år

Not 2 Hyror

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	86 587	101 975
Hysesintäkter, lokaler	594 675	549 062
Hysesintäkter, förråd	12 400	9 700
Hysesintäkter, övrigt	0	-6 308
	693 662	654 429

Not 3 Årsavgifter

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 471 119	1 450 557
Årsavgifter, tillägg	54 611	13 480
	1 525 730	1 464 037

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkter balkongrenovering	414 256	0
Öres- och kronutjämning	-46	-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	10 895
	414 210	10 864

Not 5 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	54 032	42 641
Trädgårdsskötsel	0	12 086
Snöröjning och sandning	11 818	26 301
Städning	84 084	90 091
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	5 730	5 657
Serviceavtal	52 502	57 600
	208 166	234 376

Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2022	2021
Reparation av bostäder	5 041	0
Reparation av lokaler	0	2 695
Reparation av gemensamma utrymmen	157 604	19 028
Reparation av installationer	72 805	97 383
Reparation av huskropp utvändigt	0	0
Reparation av markytor	3 836	0
Reparation av skada (vatten, brand mm)	2 638	5 009
	241 924	124 115

Not 7 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll av lokaler	25 000	0
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen	36 233	0
Periodiskt underhåll av installationer	0	23 188
Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt	504 411	8 221
	565 644	31 409

Not 8 Taxebundna kostnader

	2022	2021
El	175 725	101 781
Uppvärmning (värme)	441 276	444 192
Vatten och avlopp	72 167	48 209
Avfall	35 617	40 941
	724 785	635 123

Not 9 Övriga driftkostnader

	2022	2021
Försäkringskostnader	45 280	43 150
Arrende- och tomträttsavgälder	5 580	0
Kabel-TV (kollektivt)	3 416	3 330
Internet (kollektivt)	17 976	0
	72 252	46 480

Not 10 Fastighetsskatt

	2022	2021
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	56 203	86 131
Fastighetsskatt, lokaler	33 370	0
	89 573	86 131

Not 11 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk administrativ förvaltning	63 347	68 316
Teknisk administrativ förvaltning	16 466	0
Förbrukningsmaterial	1 560	5 713
Datakommunikation (fastighet)	8 665	23 716
Revisionsarvode	34 751	9 047
Övriga förvaltningskostnader, administration	21 242	17 317
Konsultarvoden	246 642	50 919
Bankkostnader	1 260	0
	393 933	175 028

Not 12 Arvode

	2022	2021
Styrelsearvode	54 006	54 000
Sociala kostnader	10 228	12 772
Totala arvoden	64 234	66 772

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	8 412	801
	8 412	801

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	154 232	60 589
Övriga finansiella kostnader	782	0
	155 014	60 589

Not 15 Avskrivningar

	2022	2021
Stomme och grund K3	47 348	47 348
Yttertak K3	216 641	216 641
Fasader / balkonger K3	142 084	142 084
Fönster / dörrar / portar K3	38 604	38 604
Stomkomplettering förening K3	93 862	93 862
Stamledningar VA K3	188 668	188 668
Värmesystem K3	28 953	28 953
Luftbehandlingssystem K3	45 000	48 402
Förbättringar	0	233
Fastighetsel inkl.svagström K3	7 257	7 257
Hissar K3	87 665	87 665
Utemiljö allmänt K3	105 534	105 534
Maskiner	19 980	1 666
	1 021 596	1 006 917

Jämförelsestörande poster. Förlust avyttring vent K3 -3 401 år 2021

Not 16 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 445 736	59 244 496
Inköp		201 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 445 736	59 445 736
Ingående avskrivningar	-7 237 681	-6 232 430
Årets avskrivningar	-1 001 615	-1 005 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 239 296	-7 237 681
Försäljningar/utrangeringar	3 401	3 401
Utgående ackumulerade nedskrivningar	3 401	3 401
Utgående redovisat värde	51 209 841	52 211 456
Taxeringsvärden byggnader	33 007 000	27 197 000
Taxeringsvärden mark	46 130 000	27 526 000
	79 137 000	54 723 000
Bokfört värde byggnader	33 983 305	34 806 690
Bokfört värde mark	17 404 765	17 404 765
	51 388 070	52 211 455

Not 17 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 875	0
Inköp		199 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	199 875	199 875
Ingående avskrivningar	-1 666	0
Årets avskrivningar	-19 980	-1 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 646	-1 666
Utgående redovisat värde	178 229	198 209

Not 18 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 39758262823 2,929 % , villkorsändring 2023-05-11	9 190 000	9 190 000
Kortfristig del av långskuld	-9 190 000	-9 190 000
	0	0

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter och hyror	200 606	203 646
El	3 147	13 182
Värme	15 656	67 380
Stockholm vatten	11 661	0
Sophämtning	8 282	8 312
Städning	0	6 566
Ränta	38 200	10 844
Revisionsarvode	15 000	0
Styrelsearvode	66 772	70 959
Bank	99	0
Förvaltning	16 466	0
Stockholm hiss	2 726	0
	378 615	380 889

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2023 kommer trapphusrenovering ske samt utredning av värme och ventilation.

Stockholm 2023-

Jad Löfwenhamn
Ledamot och ordförande

August Fröler
Ledamot

Isac Ingfeldt
Ledamot

Sabina Lima Löfstuhagen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Matsson
Extern revisor
Bo Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jad Löfwenhamn

Styrelseordförande

Serienummer: jad.lofwenhamn@gmail.com

IP: 176.10.xxx.xxx

2023-06-12 08:17:28 UTC

AUGUST SAMUEL LOVE FRÖLER

Styrelseledamot

Serienummer: 19910405xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-06-12 10:41:12 UTC



Bo Isac Ingfeldt

Styrelseledamot

Serienummer: 19930101xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-13 12:03:19 UTC



SABINA LIMA LÖVSTUHAGEN

Styrelseledamot

Serienummer: 20001013xxxx

IP: 62.119.xxx.xxx

2023-06-14 11:26:03 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-06-14 13:21:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>