

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12
- underskrifter	16

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-11-06. Stadgarna registrerades 2019-01-28. Den ekonomiska planen registrerades vid Bolagsverket 2020-04-27. Föreningens säte är Stockholms län, Sundbybergs kommun.

Brf Vackra Vägen vid Lötsjön i Sundbyberg ligger strax intill Lötsjön - Golfängarnas naturreservat som är hjärtat i det centrala parkstråk som sträcker sig från Rissne äng till Råstasjön i Solna.

2022 är det första fullständiga verksamhetsåret efter det att inflyttning har skett i samtliga lägenheter. En betydande del av årets verksamhet har ägnats åt att skapa en ändamålsenlig förvaltningsorganisation samt till hantering av den dagliga verksamheten. Den ekonomiska utvecklingen har följts noga för att kunna parera ökade räntekostnader, höga och starkt varierande elpriser samt kraftigt ökad inflation.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. De boende debiteras för förbrukning av el och varmvatten liksom för utnyttjande av parkeringsplats. Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av garageplatser och lokal samt försäljning av el och varmvatten.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är Bävern 3 i Sundbyberg. Fastigheten tillhör föreningen med äganderätt. Fastigheten förvärvades genom en inkråmsöverlåtelse 2018-08-16 från Fastighets AB Vackra vägen. Härigenom uppstår en latent skatteskuld om 28 588 tkr som realiseras endast om föreningen säljer fastigheten.

Ytan uppgår till 2 933 kvm. Adresser: Vackra vägen 18-24 samt Friluftsvägen 33-35.

Taxeringsvärdet för mark och byggnad uppgår sammantaget till 210 914 tkr.

Servitut finns till förmån för fastigheten Bävern 2 att nyttja och underhålla infart samt trappa för brandutrymning liksom infart till garage inom fastigheten Bävern 3. Vidare ges Bävern 2 rätt att nyttja och underhålla samt förnya vissa ledningar med brunnar inom Bävern 3. Fastighetsägarna skall även gemensamt bekosta och underhålla en gemensam ledning med brunnar inom Bävern 3.

Byggnaden

Byggnaden består av två sammanbyggda huskroppar i vinkel mellan Vackra Vägen och Friluftsvägen, med fyra trapphus i fyra till 7 våningar. Antalet lägenheter uppgår till 91 i storlekarna 1-4 rum och kök. Bostadsarean är 5 169 kvm. Till föreningen hör också en lokal om 117 kvm som är uthyrd till kafé. Garageytan uppgår till 1 110 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rok	17
2 rok	29
3 rok	19
4 rok	26
Summa	91

I fastighetens garage finns 37 bilplatser varav 14 erbjuder laddmöjlighet. I närliggande garage finns även 9 av föreningen inhyrda platser till föreningsmedlemmarnas förfogande.

Bygglov beviljades 2018-11-26. Förberedande arbeten för bostäderna, som rivning och ledningsflyttar, startade i juni 2018 och inflyttning startade i november 2020 och avslutades i maj 2021. Byggnaden är uppförd av Besqab och ritad av Joliark som ansvarig arkitekt. Byggnadens miljöklass är Silver (Sweden Green Building Council) och energiklassen är C (Boverket).

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Byggnaden godkändes vid slutbesiktning 2021-04-28. Garantitiden för entreprenaden är 5 år och gäller till och med 2026-04-29. Värdeår är 2021.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Styrelse, revisor samt valberedning

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-05-18.

David Ramazani	Ordförande
Zacharias Dale	Ledamot
Sofia Kavakliotis	Ledamot
Daniel Almqvist	Ledamot
Michaela Lööf	Ledamot
Anna Sundborg	Suppleant
David Westerberg	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2022-05-18. Efter valen vid stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Zacharias Dale	Ordförande
Sofia Kavakliotis	Ledamot
Staffan Britz	Ledamot
Daniel Almqvist	Ledamot
Anna Sundborg	Ledamot
Åsa Bergman Målbäck	Suppleant
Josephine Löfgren Tjernström	Suppleant

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala med Pontus Ohlsson som ansvarig revisor.

Valberedning

Michaela Lööf
David Ramazani

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen och övriga förtroendevalda har inte ändrats under året.

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Förvaltning

Föreningen har för förvaltningen anlitat följande företag:

BESQAB PROJEKTUTVECKLING AB	Ekonomisk förvaltning
BRANDKONTORET	Fastighetsförsäkring
BREDBAND2 AB	Internet
BRFNET	Hemsidan
ERNST & YOUNG AB	Revision
HABITEK UTEMILJÖ AB	Trädgårdsskötsel
HISSBESIKTNINGAR I SV.	Hissbesiktning
INFOMETRIC AB	IMD, mätning o debitering
KEAB GRUPPEN AB	Städning
LOOPIA AB	Webbhotell
NORRENERGI AB	Fjärrvärme
OTIS AB	Hisservice
PARKANDO AB	Bilplatsadministration
PREZERO RECYCLING AB	Avfallsåtervinning
SKELLEFTEÅ KRAFT	El
STADSHYPOTEK AB	Kreditgivare
SUNDBYBERG AVFALL & VATTEN AB	Avfall/vatten
SUNDBYBERGS BREDBAND AB	Internet
SVENSKA VIRTUELLA SYSTEM AB	Hemsidan
TÄBY DANDERYD LÅS AB	Låsservice
VATTENFALL AB	El/el-distribution
WIAB WAHLINGS INSTALLATIONSSERVICE	Teknisk förvaltning

I arbetet har krävts många kontakter och åtgärder för att rätta till brister av olika slag. Besqab har varit ansvariga för åtgärder i enlighet med gällande garanti.

Arbete har genomförts för att organisera det löpande arbetet i styrelsen och kontakterna med de olika tjänsteleverantörerna. Arbetsgrupper i styrelsen har ansvaret för definierade arbetsområden i förvaltningsarbetet.

För kontakter med medlemmarna utnyttjas Boappa; en app för direkt informationsutbyte med medlemmarna och mellan medlemmarna i aktuella frågor. I appen kan olika frågor hanteras och besvaras snabbt. En helt övervägande del av bostadsrättsinnehavarna är anslutna till Boappa.

Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2021-07-12 av Densia AB. Planen redovisar, med utgångspunkt i bedömd teknisk livslängd i femårsintervall erforderligt underhåll för åren 2026 t.o.m. 2051 för byggnad och tekniska komponenter. Avsättning enligt planen görs i 2022 år prisnivå med 333 tkr. Första underhållsåtgärd anges enligt planen till år 2031.

Inga underhållsåtgärder har genomförts under 2022.

Föreningens ekonomi

Ekonomi under året har präglats av betydande osäkerhet till följd av Rysslands krig mot Ukraina, kraftigt höjda och starkt fluktuerande elpriser, höga och stigande räntekostnader och en starkt ökad inflation.

Med hjälp av regelbundna prognoser över kassaflödet har ekonomi trots stora osäkerheter kunnat hållas under kontroll.

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Förändring likvida medel (kr)	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 240 712	83 377 145
<u>Inbetalningar</u>		
Rörelseintäkter	5 038 504	2 234 871
Övriga intäkter	266 803	49
Medlemsinsatser	0	260 900 000
Minskning kortfristiga fordringar	836 164	9 845 192
Ökning av förutbetalda kostnader	-302 775	-33 712
<u>Ökning av långfristiga skulder</u>	<u>0</u>	<u>51 268 795</u>
Summa	5 838 696	324 215 195
<u>Utbetalningar</u>		
Rörelsekostnader (exkl. avskrivningar)	3 048 753	1 281 785
Räntekostnader	774 201	309 383
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	133 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	479 916	271 360 461
<u>Minskning av långfristiga skulder</u>	<u>258 936</u>	<u>0</u>
Summa	4 561 806	406 351 629
Årets förändring av likvida medel	1 276 890	-82 136 434
Korrigerigering för fel i bokslut 2021	388 404	0
Likvida medel vid årets slut	2 906 006	1 240 712

Likvida medel redovisas under posten KASSA OCH BANK i balansräkningen. Under 2021 pågick inflyttning under första halvåret vilket försvårar jämförelser mellan åren.

Hyresintäkter och kostnader

Föreningen tillämpar interndebitering för varmvatten och el. Internpriserna kalkyleras efter en självkostnadsprincip. Debitering sker efter uppmätt förbrukning för respektive bostadsrätt. För 2022 har inledningsvis priset (exkl. moms) för el varit 1,20 kr/kWh och priset (exkl. moms) för varmvatten 40 kr/m³. Från 1 augusti 2022 har priserna varit 1,83 kr/kWh resp. 56 kr/m³. Från december 2022 är det interna elpriset 2,63 kr/kWh.

Fördelning hyresintäkter	%
Årsavgifter	74,6%
P-platser	10,8%
El (interndebitering)	7,8%
Hyra lokal (från 23-03-09)	3,3%
Varmvatten (interndebitering)	3,1%
Övrigt	0,4%
Summa	100%

Fördelning kostnader	%
Avskrivningar	52,8%
Fastighetsdrift, taxestyrd	21,5%
Fastighetsdrift, övrigt	11,4%
Räntor	9,6%
Administration	4,8%
Summa	100,0%

Skatter och avgifter

Under året har föreningen betalat 466 tkr i fastighetsskatt hänförlig till produktionstiden. Kompensation för detta har erhållits från Besqab. Från fastighetens värdeår som är 2021, är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år dvs åren 2022-2036. För lokalen, kaféverksamheten samt garagerörelsen betalar föreningen 1% av taxeringsvärdet årligen vilket motsvarar 59 140 kr per år under åren 2022 t.o.m. 2024.

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Ekonomiskt resultat

Föreningens ekonomi har varit stabil under året. Resultatet är negativt och uppgår, efter avskrivningar, räntekostnader och skatt, till -2 800 668 kr. Resultatet före avskrivningar är 1 482 354 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och investeringar, och avskrivningarna påverkar inte likviditeten som är god och tillräcklig för den löpande verksamheten. Under året har amortering på våra fastighetslån gjorts med 388 404 kr.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi trots det negativa resultatet står på stabil grund. Kassaflödet är positivt vilket är avgörande för förmågan att löpande kunna betala våra kostnader. Den ekonomiska planeringen utgår från regelbundna prognoser över det framtida kassaflödet vilket ger oss möjlighet att i tid parera förändringar i ränteläge, allmän inflation och olika oförutsedda händelser.

Genom avsättning till framtida underhåll enligt underhållsplanen skapar vi ekonomiskt utrymme för kommande underhållsinsatser. De första planerade underhållet beräknas utföras 2031. Under året har smärre reparationer genomförts.

Framöver kommer kapitalkostnaderna att öka då lånen behöver förnyas i en marknad med högre ränteläge. Detta kommer att kräva succesiva anpassningar av avgiftsnivån.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021
Nettoomsättning	5 305 307	2 234 920
Res. efter finansiella poster	-2 800 668	-3 326 802
Soliditet (%)	81,1	81,2

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter under verksamhetsåret

- * Uthyrning av källarförråd
- * Utformning av trivselregler
- * Upphandling av trädgårdsentreprenör
- * Upphandling av ekonomisk förvaltare
- * Förbättrat skalskyddet
- * Utredning inglasning av balkonger (arbetsgrupp bland de boende)
- * Balkongskydd - utformning och färg
- * Organisation och ansvarsfördelning i styrelsearbetet
- * Utredning AC till kafé-lokalen
- * Utveckling av hemsidan - mäklarinformation
- * Uppdatering av stadgarna
- * Radonmätning - kontroll av genomförandet
- * Yttre miljö - staket, plantering, platsättning
- * Ekonomisk uppföljning - kassaflödesanalyser
- * Överföring av ekonomiförvaltningen till Simpleko
- * Utformning av policy för andrahandsuthyrningar
- * Utredning om fler laddplatser i garaget - enkät och offerter/kostnadsförslag
- * Utredning av utökning med fler cykelställ i garaget
- * Glöggmingel för föreningsmedlemmar samt julgranständning den 1 december
- * Skapa möjligheter för boende att få teknisk hjälp på egen bekostnad från förvaltare
- * Förbättrad avtalsbevakning
- * Förberedelse för översyn av brandsäkerhet

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Viktiga beslut

- * Utse Simpleko till föreningens ekonomiska förvaltare fr.o.m. 1 januari 2023
- * Andrahandsuthyrningar
- * Förbud för obehöriga i garaget
- * Avgiftshöjning med 4% från 1 januari 2023 samt med 15% från 1 mars 2023
- * Nytt internpris för varmvatten 56 kr/m³ exkl. moms från den 1 augusti 2022
- * Extrastämma under våren 2023 för behandling av uppdaterade stadgar
- * Byte av bank till SEB efter förslag från Simpleko
- * Övergång till månadsdebitering av avgift och förbrukningskostnader
- * Debitera högsta tillåtna överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgarna
- * Nytt internpris för el 2,63 kr/kWh exkl. moms från den 1 december 2022

Fokusområden

- * Elsystemet - brister i stabilitet
- * Garaget - vattenläckage
- * Garageporten - stängningsfunktionen
- * Entrédörrar - brister i funktion dörröppnare

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten. Därutöver ett stort antal möten och andra kontakter med Besqab och olika leverantörer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut efter rapportperioden

- * Garantibesiktning av fastigheten (2-års-besiktning) genomförs den 23-24 samt 27 mars 2023
- * Föreningen beslutar utnyttja Simplekos tjänst "Säkrare el-debitering" som ger de boende samma el-handelspris som föreningen
- * Extrastämma hålls den 29 mars 2023 för behandling av uppdaterade stadgar
- * Beslut om att felanmälan efter garantibesiktning hanteras av WIAB
- * Energideklaration beställs och bekostas av Besqab

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91

Överlåtelse under året: 1

Andrahandsuthyrningar

Vi årets ingång	2
Avslutade under året	1
Nya beviljade under året	2
Pågående 31/12	3

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	137
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Förändringar under året	-2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	135

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarnas maxbelopp. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Flerårsöversikt

I tabellen nedan redovisas uppgifter per kvm. Ytan avser den totala bostadsytan 5 169 kvm.

Nyckeltal	2022	2021*
Nettoomsättning (tkr)	5 305	2 235
Årsavgift kr/kvm	727	727
Lån kr/kvm	14 915	9 919
Kapitalkostnad kr/kvm	150	60
Elkostnad kr/kvm	183	72
Vattenkostnad kr/kvm	55	7
Värmekostnad kr/kvm	61	31
Energikostnad kr/kvm **	298	110
Sparande kr/kvm***	287	125
Soliditet (%)	81,1%	81,2%
Resultat efter finansiella kostnader (tkr)	-2 801	-3 327
Räntekänslighet kr/kvm****	149	99

* Värden påverkas av att inflyttning pågick under första halvåret. Slutlig finansiering ej klar.

** Summa elkostnad, vattenkostnad samt värmekostnad.

*** Resultat före avskrivningar/bostadsytan. Amortering om 75 kr/kvm ej medräknad.

**** Ökning av avgiften vid 1% ökad ränta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	340 920 000	2 900 000	90 458	0	-3 417 260
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			333 000		-333 000
Årets förlust					-2 800 668
Belopp vid årets utgång	340 920 000	2 900 000	423 458	0	-6 550 928

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-3 750 260

årets förlust

-2 800 668

-6 550 928

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-6 550 928

-6 550 928

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 305 307</u> 5 305 307	<u>2 234 920</u> 2 234 920
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 660 343	-1 066 390
Övriga externa kostnader	4	-262 068	-155 149
Personalkostnader	5	-126 342	-60 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 283 022</u> -7 331 775	<u>-3 970 554</u> -5 252 339
Rörelseresultat		-2 026 468	-3 017 419
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-774 201</u> -774 200	<u>-309 383</u> -309 383
Resultat efter finansiella poster		-2 800 668	-3 326 802
Årets resultat		<u>-2 800 668</u>	<u>-3 326 802</u>

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>413 146 424</u>	<u>417 429 446</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		413 146 424	417 429 446
Summa anläggningstillgångar		413 146 424	417 429 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 951	0
Övriga fordringar	7	40 048	881 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>336 487</u>	<u>33 712</u>
Summa kortfristiga fordringar		381 486	914 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 906 006</u>	<u>1 240 711</u>
Summa kassa och bank		2 906 006	1 240 711
Summa omsättningstillgångar		3 287 492	2 155 586
SUMMA TILLGÅNGAR		416 433 916	419 585 032

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 820 000	343 820 000
Fond för yttre underhåll		<u>423 458</u>	<u>90 458</u>
Summa bundet eget kapital		344 243 458	343 910 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 750 260	-90 458
Årets resultat		<u>-2 800 668</u>	<u>-3 326 802</u>
Summa fritt eget kapital		-6 550 928	-3 417 260
Summa eget kapital		337 692 530	340 493 198
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>25 699 132</u>	<u>51 268 795</u>
Summa långfristiga skulder		25 699 132	51 268 795
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	51 398 262	25 828 599
Leverantörsskulder		22 799	41 703
Aktuell skatteskuld		692 140	1 158 600
Övriga skulder	10	150 000	25 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>779 053</u>	<u>768 938</u>
Summa kortfristiga skulder		53 042 254	27 823 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 433 916	419 585 032

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Värme och Sanitet (VS), El, Ventilation,	
Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

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.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	3 758 004	1 878 957
	Hyror p-platser, moms	545 650	256 848
	Varmvattenförbrukning	156 427	30 761
	Elförbrukning	391 832	68 354
	Lokalhyra o övriga intäkter	<u>453 393</u>	<u>0</u>
		5 305 306	2 234 920
Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 983	54 794
	Skötsel utemiljö	61 207	649
	Vinterskötsel	30 260	3 514
	Städning	125 465	60 222
	Hiss	47 199	3 742
	Bevakning och larm	18 750	19 235
	Reparationer invändigt	5 676	0
	Reparationer av installationer	35 334	195 373
	El	943 390	371 576
	Uppvärmning	316 476	160 770
	Vatten och avlopp	282 302	36 937
	Avfallshantering	197 846	107 967
	Försäkringspremier	82 568	40 454
	Digitala tjänster	356 747	11 157
	Fastighetsskatt	<u>59 140</u>	<u>0</u>
		2 660 343	1 066 390
Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Hyra p-platser	116 800	78 600
	Förbrukningsinventarier	0	9 018
	Revision	35 601	15 000
	Administration	3 241	700
	Förvaltningsarvode	97 847	50 000
	Bankkostnader	7 015	1 831
	Kontorsmaterial	1 246	0
	Facklitteratur	<u>318</u>	<u>0</u>
		262 068	155 149
Not 5	Personal	2022	2021
	Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel		
	Löner och ersättningar	96 600	45 500
	Sociala kostnader	<u>29 742</u>	<u>14 746</u>
	Summa	126 342	60 246

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	417 429 446	0
Inköp	0	133 400 000
Omklassificeringar	0	288 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	417 429 446	421 400 000
Årets avskrivningar	-4 283 022	-3 970 554
Utgående redovisat värde	413 146 424	417 429 446
Redovisat värde byggnader	281 246 424	415 479 346
Redovisat värde mark	131 900 000	1 950 100
	413 146 424	417 429 446

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	210 914 000	151 500 000
	151 600 000	43 500 000

Not 7 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
SKV - investeringsmoms lokal för uthyrning	0	215 792
Entreprenör	0	665 370
Skattekonto SKV	1 001	0
Momsfordran SKV	39 047	0
	40 048	881 162

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring Brandkontoret	34 897	33 712
Bredband o TV	79 608	0
Hyra p-plats o moms loklahyresgäst	17 876	0
Bostadsrätterna	7 590	0
El- o varmvattenförbrukning	196 516	0
	336 487	33 712

Not 9 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 år	51 398 262	25 828 599
Amortering inom 2 till 5 år	25 699 132	51 657 199
	77 097 394	77 485 798

Kredit	Belopp 2022-12-31	Räntesats	Villkorsändringsdag
SHB 682294	25 699 131	3,35%	2023-03-30
SHB 682295	25 699 131	0,64%	2023-06-30
SHB 682296	25 699 132	1,00%	2026-06-30

Not 10 Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
SKV moms	0	25 199
Deposition lokalahyresgäst	150 000	0
	150 000	25 199

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

NOTER

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter uppl. styrelsearvode	15 589	14 746
Månadsavgifter	455 248	313 381
Revision	35 000	30 000
Styrelsearvode	48 100	45 500
Driftskostnader	<u>225 116</u>	<u>365 311</u>
	779 053	768 938

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	78 500 000	78 500 000

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

Org.nr. 769635-5960

Sundbyberg, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Zacharias Dale

Daniel Almqvist

Staffan Britz

Sofia Kavakliotis

Anna Sundborg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor