

# Årsredovisning 2022

BRF VILLA LUSTIGKULLA  
769606-6658



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VILLA LUSTIGKULLA

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	11

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



## 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-05.

### ÄKTA FÖRENING

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

### STADGAR

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-24.

### FÖRENINGENS FASTIGHET

Charlottendahl 5 & 12 i Stockholms kommun förvärvades 2010-03-12. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adresserna Gröndalsvägen 17 och 19 samt Lustigkullavägen 1 respektive 3.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Charlottendahl 5 & 12 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt tomträttsavtal började gälla fr.o.m. 2020-07-01, då med en särskild nedsättning under de första fyra åren.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 994 kvm, varav 2 464 kvm utgör lägenhetsyta och 517 kvm lokalyta. Totalt finns 2 uthyrda lokaler och 35 lägenheter. Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt (2022).

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 och påföljande självkonstituering är styrelsens sammansättning följande:

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stéphane Kunegel, nyval 2 år	Ordförande
Jonas Sahlsten, omval 1 år	Ledamot
Sara Othman, nyval 2 år	Ledamot
Johan Amborn, omval 1 år	Ledamot
Jonas Fredriksson, omval 1 år	Ledamot
Emilia Winberg, omval 1 år	Suppleant
Malin Synneborg Lundberg, nyval 1år	Suppleant
Petter Lundqvist, nyval 1 år	Suppleant

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

På ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 valdes även valberedning och revisor.

## VALBEREDNING

Karin Melin, Alfred Årfelt och Pernilla Ståhl (sammankallande).

## REVISORER

Stämman 2022-05-19 valde PwC med huvudansvarig Mats Blomgren till revisor och PWC till revisorssuppleant.

## UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Den tekniska beskrivningen som antogs 2009 har tidigare legat till grund för de underhållsåtgärder som utförts och planerats. Under hösten 2018 upprättades en ny långsiktig underhållsplan av föreningens tekniska förvaltare. Under 2022 har styrelsen följt den underhållsplanen samt kompletterat den med åtgärder som saknades.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2013	Nytt fjärrvärmesystem
2014	Byte av lysrör till energilampor i alla trapphus
2014	Ombyggnad av stuprörssystem
2014	Stambyte i källare på Gröndalsvägen 1 och 3
2015	Ventilationsbesiktning
2016	Fönsterreovering
2016	Renovering av butiklokal
2016	Målning av tak
2016	Målning av källargolv
2016	Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
2017	Ny hiss på Gröndalsvägen 17
2018/2019	Renovering av centralventilation
2019	Punktlagning av fasad
2020	Stamspolning

2020	Lagning av tak ovanför butiklokal
2021	Reparation av golvplatta samt byte av stammar i källaren Gröndalsvägen 17
2021	Renovering av tvättstugan
2021	Punktlagningar i fasaden
2021	Sopkasunerna vändes mot gatan, blomlådor byggdes mot baksidan mot gården där klättrväxter planterades.
2022	Uppbyggnad fundament och renovering av staketet på gården mot trappan

## PLANERADE UNDERHÅLL OCH PROJEKT

### 2023

Införande av Gemensam El

### 2023

Vid behov, byta ut 4 tvättmaskiner

### 2023

Vid behov, renovera/ byta ut en hydraulhiss

### 2023

Vid behov, byta ut 1st frånluftsfläkt

## AVTAL MED LEVERANTÖRER (URVAL)

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Juridisk rådgivning mm	Fastighetsägarna

## FÖRSÄKRING

Fastigheten var under 2022 försäkrad hos Brandkontoret.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Införande av kollektivt bredband för medlemmar och hyresgäst.
- En cykelramp har installerats i port 17 för att lättare kunna ta ner cyklar i källaren.
- Offert har tagits fram för att bygga om gamla tvättstugan till gästlägenhet.
- Vattenskada har åtgärdas.
- Energirådgivning och undersökning av lösning för justering av värmesystem som kan bidra till en bättre inomhusmiljö och till besparingar.
- Beställning av en gemensam el-lösning från EcoGuard.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

- Två gårdsdagar har genomförts under året och gården har fått nya planteringar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 659	2 603	2 590	2 605
Resultat efter fin. poster	23	-878	-65	-397
Soliditet, %	96	97	84	82
Yttre fond	934	991	794	922
Taxeringsvärde	91 828	65 727	65 727	65 727
Bostadsyta, kvm	2 464	2 464	2 464	2 508
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	671	661	669	667
Lån per kvm bostadsyta, kr	668	685	3 252	3 960
Genomsnittlig skuldränta, %	1,71	1,27	1,49	1,63
Belåningsgrad, %	3,13	3,17	14,89	18,25

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	48 368	-	-	48 368
Upplåtelseavgifter	12 276	-	-	12 276
Fond, yttre underhåll	991	-	-57	934
Balanserat resultat	-8 029	-878	57	-8 850
Årets resultat	-878	878	23	23
<b>Eget kapital</b>	<b>52 728</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>52 751</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 850
Årets resultat	23
<b>Totalt</b>	<b>-8 827</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	275
Balanseras i ny räkning	-9 103
	<b>-8 827</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		2 659	2 603
Rörelseintäkter		8	154
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 666</b>	<b>2 758</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 785	-2 661
Övriga externa kostnader	8	-84	-166
Personalkostnader	9	-125	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-626	-626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 620</b>	<b>-3 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>46</b>	<b>-820</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-29	-62
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23</b>	<b>-58</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>23</b>	<b>-878</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>23</b>	<b>-878</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	52 589	53 201
Maskiner och inventarier	12	224	238
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 813</b>	<b>53 439</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 813</b>	<b>53 439</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		102	92
Övriga fordringar	13	1 354	1 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	173	166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 629</b>	<b>1 386</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		566	563
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>566</b>	<b>563</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 196</b>	<b>1 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 009</b>	<b>55 387</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		60 644	60 644
Fond för yttre underhåll		934	991
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 578</b>	<b>61 635</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 850	-8 029
Årets resultat		23	-878
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 827</b>	<b>-8 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 751</b>	<b>52 728</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 647	1 688
Leverantörsskulder		57	455
Skatteskulder		11	5
Övriga kortfristiga skulder		52	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	491	467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 258</b>	<b>2 659</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 009</b>	<b>55 387</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla 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 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Maskiner och inventarier	4 %

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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	135	158
Hysesintäkter, lokaler	908	895
Årsavgifter, bostäder	1 572	1 550
Övriga intäkter	52	154
<b>Summa</b>	<b>2 666</b>	<b>2 758</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	31	40
Fastighetsskötsel	130	62
Snöskottning	8	6
Städning	66	73
Trädgårdsarbete	14	17
Övrigt	0	2
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>201</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fasader	0	80
Försäkringsskador	0	126
Reparationer	117	390
Staket/grind/terrass	67	0
Tvättstuga	0	297
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>893</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Byte av rör i bottenplattan Gröndalsvägen 17-19	0	254
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>254</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	117	79
Sophämtning	40	44
Uppvärmning	436	458
Vatten	62	62
<b>Summa</b>	<b>656</b>	<b>644</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	63	16
Fastighetsförsäkringar	69	112
Fastighetsskatt	115	104
Kabel-TV	10	10
Tomträttsavgälder	440	394
Övrigt	0	34
<b>Summa</b>	<b>697</b>	<b>670</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3	1
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	44	43
Konsultkostnader	0	38
Revisionsarvoden	0	31
Övriga förvaltningskostnader	34	50
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>166</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	3	0
Sociala avgifter	25	29
Styrelsearvoden	97	94
Övriga personalkostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>125</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	29	62
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>62</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60 400	60 400
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>60 400</b>	<b>60 400</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 200	-6 589
Årets avskrivning	-611	-611
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 811</b>	<b>-7 200</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52 589</b>	<b>53 201</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 024	35 257
Taxeringsvärde mark	51 804	30 470
<b>Summa</b>	<b>91 828</b>	<b>65 727</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	362	362
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>362</b>	<b>362</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-124	-110
Avskrivningar	-14	-14
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-139</b>	<b>-124</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>224</b>	<b>238</b>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	927	0
Nabo Klientmedelskonto	418	1 116
Skattekonto	9	12
<b>Summa</b>	<b>1 354</b>	<b>1 128</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	4
El	3	0
Fastighetsskötsel	4	5
Försäkringspremier	20	20
Förvaltning	18	19
Kabel-TV	3	2
Tomträtt	116	104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>166</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-11-21	2,49 %	1 647	1 688
<b>Summa</b>			<b>1 647</b>	<b>1 688</b>

*Varav kortfristig del* 1 647

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	30	30
Beräknat revisionsarvode	31	31
El	15	10
Förutbetalda avgifter/hyror	230	218
Löner	97	95
Uppvärmning	66	66
Utgiftsräntor	3	1
Vatten	12	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
<b>Summa</b>	<b>491</b>	<b>467</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 000	26 000
<b>Summa</b>	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>



# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Stéphane Kunegel  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Johan Amborn  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jonas Fredriksson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Jonas Sahlsten  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Othman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
PwC  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor