

Årsredovisning 2022

Brf Grönkålen i Solna

769619-4625



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRÖNKÅLEN I SOLNA

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2008-10-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-05-29.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grönkålen 1. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Jonstoprsvägen 18-32. Fastigheten byggdes 1968 och har värdeår 1968.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 829 kvm varav 7 660 kvm utgör lägenhetsyta och 169 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

44 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 83 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Andreas Lunderhage	Ordförande
Ingrid Kihlberg	Styrelseledamot
Peter Astner	Styrelseledamot
Emir Badic	Styrelseledamot
Omar Abubeker	Styrelseledamot
Emelie Wester	Styrelsesuppleant
Sara Mårtensson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Ulla Karlsson och Lena Hillgren.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden

Utförda historiska underhåll

2022	Ny Gungbräda
2021	Nytt Staket
2020	Ny tvättmaskin
2019	Tagit bort buskar innergård
2019	Renoverat hissarna
2018	Nya tvättmaskiner och torktumlare tvättstugan
2018	Reparation av trappor
2018	Inköp av fartgrupp
2018	Inköp av lekstuga
2017	Målning lgh-förråd

2017	Prognosstyrning
2017	Byte sopskåp
2017	Ventilation tvättstuga
2017	Nytt staket
2017	Nytt nyckelsystem
2016	Nya entrémattor
2016	Uppfräschning av källargång
2016	Servicecentral elrum port 24 och 32
2016	Ny belysning på gården
2016	Renovering hyreslägenheter
2015/2016	Renovering av rökluckor
2015	Underhåll och reparation av hissar
2014/2015	Stambyte
2014	Takfläktar
2013	Radiatorventiler port 18
2013	Ny fläkt port 20
2013	Nya balkongräcken
2013	Renovering av balkongplattor
2012	PCB sanering av balkongfogar
2011	Stambyte (2av16)
2010/2011	Nya tvättmaskiner
2010	Bredband
2010	Portkod
2010	Fönsterbyte
2009	Ny undercentral
2009	Energideklaration

Planerade underhåll (kkr)

2024	Dränering	2240
2025	Trapphus	3280
2025	Tvättstuga renovering	200
2026	Tak	1580

Underhållsplan har föreningen uppdaterat år 2022, vilken sträcker sig 20 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond utifrån totalbeloppet på underhållsplanen delat på antal år den stäcker sig d.v.s 586 109 kr/år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	MH Drift och fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är en vinst. Vinsten beror dels på lägre reparations- och underhållkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns ber information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 204 149	6 168 267	6 253 188	6 231 589
Resultat efter fin. poster	1 095 212	1 389 892	1 213 402	-4 107 291
Soliditet, %	78	74	73	67
Yttre fond	4 402 296	3 851 106	3 264 916	2 678 726
Taxeringsvärde	180 506 000	177 481 000	177 481 000	177 481 000
Bostadsyta, kvm	7 660	7 660	7 660	7 660
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	723	721	722	723
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 323	5 371	5 402	6 866
Genomsnittlig skuldränta, %	1,70	1,04	1,17	1,54
Belåningsgrad, %	21,91	26,99	26,91	33,90

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	98 380 101	-	-	98 380 101
Upplåtelseavgifter	21 758 572	-	-	21 758 572
Fond, yttre underhåll	3 851 106	-	551 190	4 402 296
Balanserat resultat	-4 897 212	1 389 892	-551 190	-4 058 510
Årets resultat	1 389 892	-1 389 892	1 095 212	1 095 212
Eget kapital	120 482 459	0	1 095 212	121 577 671

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 058 510
Årets resultat	1 095 212
Totalt	<u><u>-2 963 298</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	586 190
Balanseras i ny räkning	-3 549 488
	<u><u>-2 963 298</u></u>

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		6 204 149	6 168 267
Rörelseintäkter		0	36 833
Summa rörelseintäkter		6 204 149	6 205 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 529 952	-2 387 519
Övriga externa kostnader	7	-399 319	-405 142
Personalkostnader	8	-230 870	-200 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 958	-1 409 658
Summa rörelsekostnader		-4 519 099	-4 402 966
RÖRELSERESULTAT		1 685 050	1 802 134
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 493	18 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-631 331	-430 493
Summa finansiella poster		-589 838	-412 242
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 095 212	1 389 892
ÅRETS RESULTAT		1 095 212	1 389 892

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	151 104 274	152 445 970
Maskiner och inventarier	11	438 636	455 898
Summa materiella anläggningstillgångar		151 542 910	152 901 868
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 542 910	152 901 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 076	19 822
Övriga fordringar	12	2 655	2 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166 859	162 496
Summa kortfristiga fordringar		193 590	184 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 970 584	9 466 350
Summa kassa och bank		3 970 584	9 466 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 164 174	9 651 320
SUMMA TILLGÅNGAR		155 707 084	162 553 188

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		120 138 673	120 138 673
Fond för yttre underhåll		4 402 296	3 851 106
Summa bundet eget kapital		124 540 969	123 989 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 058 510	-4 897 212
Årets resultat		1 095 212	1 389 892
Summa fritt eget kapital		-2 963 298	-3 507 320
SUMMA EGET KAPITAL		121 577 671	120 482 459
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	7 500 000
Summa långfristiga skulder		0	7 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		33 110 561	33 642 768
Leverantörsskulder		225 410	195 144
Skatteskulder		14 219	11 960
Övriga kortfristiga skulder		450	1 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	778 773	719 838
Summa kortfristiga skulder		34 129 413	34 570 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 707 084	162 553 188

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	9 466 350	3 767 828
Resultat efter finansiella poster	1 095 212	1 389 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 358 958	1 409 658
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 454 170	2 799 550
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 620	13 141
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 891	122 119
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 536 441	2 934 810
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	3 000 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-8 032 207	-236 288
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 032 207	2 763 712
Årets kassaflöde	-5 495 766	5 698 521
Likvida medel vid årets slut	3 970 584	9 466 350

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grönkålen i Solna 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 %
Installationer	5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	1-2 %

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
Bredbandsavgifter	65 520	65 520
Försäkringsersättning	0	36 831
Hysesintäkter, bostäder	1 202 216	1 157 604
Hysesintäkter, lokaler	33 193	32 232
Hysesintäkter, p-platser	9 600	9 800
Hyror garage	5 184	27 196
Årsavgifter, bostäder	4 848 300	4 836 153
Överlåtelse och pantsättningar	24 148	16 882
Övriga intäkter	15 988	22 882
Summa	6 204 149	6 205 100

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	26 147	42 226
Fastighetsskötsel	92 832	92 834
OVK	95 961	36 875
Snöskottning	42 750	54 125
Städning	193 500	132 500
Trädgårdsarbete	127 578	86 661
Summa	578 768	445 221

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	196 394	165 944
Underhåll	0	35 000
Summa	196 394	200 944

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	231 933	150 942
Sophämtning	158 399	156 785
Uppvärmning	851 747	909 947
Vatten	116 169	129 962
Summa	1 358 248	1 347 636

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	147 413	141 753
Fastighetsskatt	150 884	144 874
Kabel-TV	98 245	97 691
Självrisker	0	9 400
Summa	396 542	393 718

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	181 172	177 444
Förbrukningsmaterial	13 454	64 644
IT-tjänster	39 924	24 385
Organisationsavgifter	12 752	12 543
Revisionsarvoden	38 719	35 750
Övriga förvaltningskostnader	113 298	90 376
Summa	399 319	405 142

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	49 870	47 647
Styrelsearvoden	181 000	153 000
Summa	230 870	200 647

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	631 095	430 201
Övriga räntekostnader	236	292
Summa	631 331	430 493

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	163 006 126	163 006 126
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>163 006 126</u>	<u>163 006 126</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 560 156	-9 218 460
Årets avskrivning	-1 341 696	-1 341 696
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 901 852</u>	<u>-10 560 156</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>151 104 274</u></u>	<u><u>152 445 970</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	50 071 250	50 071 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 408 000	87 383 000
Taxeringsvärde mark	84 098 000	90 098 000
Summa	180 506 000	177 481 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 225 402	1 225 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 225 402</u>	<u>1 225 402</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-769 504	-701 542
Avskrivningar	-17 262	-67 962
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-786 766</u>	<u>-769 504</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>438 636</u></u>	<u><u>455 898</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 655	2 652
Summa	2 655	2 652

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	62 213	59 824
Förvaltning	47 852	45 293
Kabel-TV	17 488	17 281
Räntor	13 351	13 351
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 955	26 747
Summa	166 859	162 496

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-01-18	3,74 %	8 512 630	14 375 510
SBAB	2023-08-28	3,31 %	3 909 134	3 929 488
SBAB				1 526 976
SBAB	2023-03-22	3,48 %	3 867 884	4 444 384
SBAB	2023-06-15	3,41 %	9 320 913	9 366 410
SBAB	2023-02-20	2,16 %	7 500 000	7 500 000
Summa			33 110 561	41 142 768

Varav kortfristig del 33 110 561 33 642 768

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	34 996	25 616
Förutbetalda avgifter/hyror	516 660	513 697
Städning	15 000	12 500
Uppvärmning	130 198	133 236
Utgiftsräntor	70 419	20 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 500	14 314
Summa	778 773	719 838

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 435 000	64 435 000
Summa	64 435 000	64 435 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Lunderhage
Ordförande

Ingrid Kihlberg
Styrelseledamot

Peter Astner
Styrelseledamot

Emir Badic
Styrelseledamot

Omar Abubeker
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644fcb1b596146feea17e000

Finalized at: 2023-05-02 11:22:11 CEST

Title: Brf Grönkålen i Solna, 769619-4625 - Årsredovisning 2022.pdf

Digest: BVawM+3KF7DEsY0MAml/OHirU6HytMlJaD02Lw+FJ6I=-2

Initiated by: Andreas Lunderhage (andreas.lunderhage@gronkalen.se) via Bostadsrättsförening Grönkålen i Solna 769619-4625

Signees:

- Mats Lehtipalo signed at 2023-05-02 11:22:10 CEST with Swedish BankID (19590129-XXXX)
- Omar Abubeker signed at 2023-05-01 16:31:48 CEST with Swedish BankID (19870322-XXXX)
- Ingrid Kihlberg signed at 2023-05-02 09:27:37 CEST with Swedish BankID (19450420-XXXX)
- Emir Badic signed at 2023-05-02 10:27:12 CEST with Swedish BankID (19850513-XXXX)
- Peter Astner signed at 2023-05-01 20:28:52 CEST with Swedish BankID (19800701-XXXX)
- Andreas Lunderhage signed at 2023-05-02 10:12:21 CEST with Swedish BankID (19820122-XXXX)