

Årsredovisning för

Brf Södra Ängby 1

769607-7739

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Södra Ängby 1, 769607-7739 avger härmed årsredovisning för 2022 - föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även avse mark, som ligger i anslutning till föreningens byggnader.

Föreningen är en seniorförening. Till ny medlem får antas fysisk person, som vid ansökan fyllt 50 år eller som är gift eller sammanbor med sådan sökande under äktenskapsliknande förhållanden.

Allmänt om verksamhetsåret

Verksamheten under 2022 har präglats av yttre händelser som inte kunde förutses eller påverkas av föreningen. Händelser som har lett till väsentligt ökade kostnader för energi och räntor för de lån som är på s.k. 3-månaders bindning. Vidare har även höjningen av tomträttsavtalet med Stockholms Kommun bidragit till kostnadsökningen på ett väsentligt sätt.

Under 2022 har de ökade kostnaderna gjort att den balanserade kassan vi hade som ingång i 2022 kunnat täckas. Dock har kostnadsökningarna lett till att styrelsen tvingats höja avgifterna för lägenheter, parkering och gästlokalen med 20% inför 2023.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-07.

Byggnader och tomträtt

Föreningen förvärvade 2001-12-06 tomträtten till fastigheten Applåden 2 i Stockholms kommun. Efter nybyggnation, som var färdig för inflyttning under år 2002, innefattar fastigheten tre flerbostadshus om vardera tre våningsplan samt tak- och sluttningsvåningar med sammanlagt 33 bostadsrättslägenheter. Därtill finns på tomtens två mindre förråds- och soprumshus, parkeringsplatser samt en boule-bana.

De tre bostadshusen rymmer totalt 33 lägenheter med en sammanlagd boyta på ca 2890 kvm. Antal rum per lägenhet är 3 eller 4 och boyta per lägenhet varierar mellan 74 och 123 kvm.

Föreningens nuvarande tomträttsavtal med Stockholms kommun för fastigheten Applåden 2 gäller till 2031-09-30 efter att nytt avtal om årlig avgäld börjat gälla den 1 oktober, 2021.

Det nya avtalet medför en betydande kostnadsökning med en instegstrappa över fem år. Den tidigare avgälden var på 208 700 kr/år medan den nya gälden är 503 000 kr/år efter att instegstrappan är slut 2026. Instegstrappan gör att höjningen under 2022 blir 40% av den totala höjningen. Därefter fördelas den kvarvarande höjningen jämt över fyra år med 15% per år.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm. I försäkringen ingår också bostadsrättsinnehavarens särskilda bostadsrättstillägg.

Fastighetens tekniska status och underhåll

Under året har föreningen, med hjälp av ByggMiljögruppen, genomfört en statusbesiktning av utvändiga fasader. Påpekanden i rapporten, t.ex. mindre sprickor och skador, har åtgärdats med hjälp av underleverantör, Interoc.

Vidare har hängrännorna på västra sidan av alla tre husen bytts ut och nya rännor har monterats enligt nu gällande byggnorm.

Den övergripande bedömningen är att föreningens byggnader är väl underhållna, både utvändigt och

invändigt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll är enligt stadgarna 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för att täcka framtida fastighetsunderhåll. Fonden redovisas som bundet eget kapital i balansräkningen.

Det är således inte likvida medel utan en avsättning för att periodisera stora kostnader för fastighetsunderhåll mot det balanserade resultatet.

För att balansera kostnaden för installation av de nya hängrännorna har styrelsen beslutat att ta 300 000 kr i anspråk av fonden för yttre underhåll.

Fonden uppgår i årets balansrapport till 902 566 kr och kommer efter årets disposition att öka med 285 000 kr minus 300 000 kr enligt ovan, dvs fonden för yttre underhåll uppgår då till 887 566 kr.

Belåningsgrad

Ca 22% av materiella anläggningstillgångar (byggnader, inventarier och tomträtt)

Fastighetsförvaltning

Under 2022 har föreningen haft löpande avtal med följande entreprenörer:

Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB

Rondering och allmän tillsyn av byggnader

Grönbyggaren HB

Skötsel av grönytor, träd och buskar

Marbit AB

Snöröjning och halkbekämpning

KEAB

Städning av gemensamhetsutrymmen

Kone AB

Skötsel och tillsyn av hissar

Veckholms Plåt

Rensning av hängrännor

Inspecta

Besiktning av hissar

Energipartner

Tillsyn av värmepumpsanläggning (garantiåtaganden)

Ellevio AB

Elnät

Skellefteå Kraft

Kraft

Electrolux

Skötsel och tillsyn av utrustning i tvättstugan

WIAB

Ventilation, fläktar och filter

Skärgårdskontoret Ljusterö AB

Ekonomisk förvaltning och redovisning

Prezero Recycling AB

Hämtning av sopor och avfall

Ownit AB

Bredband

Telenor

TV

Avarn Security

Lås och inpassering

Brandexperten

Besiktning och kontroll av brandluckor

Verksamheten

Styrelse, revisorer och valberedning har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ledamöter

Curt Henricson, Ordförande
Monika Hurtig, Sekreterare
Margot Dahlgvist Trädgårdsansvarig
Lars Ahlberg

Suppleant

Lars Hultman

Revisorer

Lena Isik Ordinarie, Winthers Revisionsbyrå AB
Eva Janson, Revisorssuppleant

Valberedning

Åke Ljungberg
Per-Erik Odevall
Elisabeth Hjalmarsson

Övriga personer engagerade för regelbundna uppdrag inom föreningen

Elisabeth Hjalmarsson - parkeringsansvarig, nyckelansvarig och ansvarig för bokning av föreningslokalen (efter att Ulla Bergnäs lämnat föreningen)
Ulla Bergnäs - bokningar av föreningslokalen (t o m april)
Göran Hultberg - brandtillsyn

Styrelsens arbete

Styrelsens arbete med att förvalta föreningens ekonomiska och materiella tillgångar är strukturerat enligt två övergripande dokument: Underhållsplan och Åtgärdsplan.

Båda dokumenten med underrubriker:

Utemiljö	Allmänt trädgårdsunderhåll, slamsugning av brunnar
Byggnader utvändigt	Rondering, fasader, tak, fönster, hängrännor, belysning
Byggnader invändigt	Rondering, trapphus, golvvård, brandvarnare, besiktningar, portar
VVS	Avstängningsventiler, avlopp, varmvatten, stammar
Ventilation	OVK, filterbyten
El och värme	Bergvärme, energikartläggning, köldmedelsrapporter
Hissar	Underhåll, besiktning
Ekonomi	Redovisning, bokföring
Försäkringar	Fullvärdesförsäkring

Regelbundet underhåll planeras enligt behov och/eller enligt lagkrav. Under 2022 har allt underhåll genomförts enligt plan.

I Åtgärdsplanen hanteras åtgärder som är tillfälliga. Under 2022 hanterades ca 60 sådana ärenden av varierande storlek.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två ledamöter i förening.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Information till föreningens medlemmar

Dokumenterad information - Medlemsinformation - om aktuella, planerade och avslutade ärenden har delgivits föreningens medlemmar varje månad, förutom i juli.

Dessutom har medlemmar möjlighet att ställa frågor till styrelsen genom att lämna frågor i föreningens postlåda eller direkt till styrelsemedlemmar.

Exempel på händelser och åtgärder under räkenskapsåret och början 2023

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2022 har 3 lägenhetsöverlåtelse genomförts

Sortering av matavfall

Föreningen har anpassat sorteringen av matavfall till de nya kraven från Stockholms Kommun

Energideklaration

Energideklarationen, som har förnyats under 2019, visar att byggnaderna är klass C.

Fasader

De sprickor och skador som konstaterats vid statusbesiktningen har åtgärdats. Vidare har hängränorna på västra sidan av husen bytts ut.

Förebyggande av vattenskador

Alla lägenhetsinnehavare har uppmanats att regelbundet kontrollera att golvbrunnar inte är igensatta.

Laddning av elbilar

Två platser i garaget och en plats på utomhusparkeringen är utrustade med laddbox för elbilar.

Kapacitet för laddning av ytterligare el-bilar finns både i garaget och på utomhusparkeringen. Kostnad för installation av laddbox och elförbrukning betalas av respektive lägenhetsinnehavare.

Förnyade avtal med entreprenörer

Inga nya avtal har under året tecknats med entreprenörer.

Inplanerade åtgärder

Förnyad OVK är planerad för 2023 eller 2024.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 365 919	2 346 964	2 354 764	2 366 076
Resultat efter finansiella poster	-603 809	-95 223	324 931	106 858
Soliditet, %	77	77	77	77
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	759	759	759	759
Lån per kvm bostadsrättsyta	8 118	8 089	8 208	8 327

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 456 000	49 999 000	980 391	969 947	-95 223
Disposition av fg års resultat				-95 223	95 223
Avsättning till fond för yttre underhåll			72 175	-72 175	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-150 000	150 000	
Årets resultat					-603 809
Vid årets slut	30 456 000	49 999 000	902 566	952 549	-603 809

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	952 549
årets resultat	-603 809
Totalt	348 740
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	285 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-300 000
balanseras i ny räkning	363 740
Summa	348 740

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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			
Nettoomsättning	1	2 365 919	2 346 964
Övriga rörelseintäkter	2	54 812	58 476
Summa rörelseintäkter		<u>2 420 731</u>	<u>2 405 440</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 157 736	-1 805 993
Övriga förvaltningskostnader	4	-169 760	-92 267
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 793	-318 793
Summa rörelsekostnader		<u>-2 646 289</u>	<u>-2 217 053</u>
Rörelseresultat		<u>-225 558</u>	<u>188 387</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 298	-
Räntekostnader		-379 549	-283 610
Summa finansiella poster		<u>-378 251</u>	<u>-283 610</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-603 809</u>	<u>-95 223</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-603 809</u>	<u>-95 223</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-603 809</u>	<u>-95 223</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	105 094 130	105 408 913
Inventarier	6	24 060	28 070
Summa materiella anläggningstillgångar		105 118 190	105 436 983
Summa anläggningstillgångar		105 118 190	105 436 983
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		473 806	370 662
Övriga fordringar		48 382	47 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 756	112 280
Summa kortfristiga fordringar		657 944	530 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		866 430	640 695
Summa kassa och bank		866 430	640 695
Summa omsättningstillgångar		1 524 374	1 170 979
SUMMA TILLGÅNGAR		106 642 564	106 607 962

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		902 566	980 391
Inbetalda Insatser		30 456 000	30 456 000
Upplåtelseavgift		49 999 000	49 999 000
Summa bundet eget kapital		81 357 566	81 435 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		952 550	969 948
Årets resultat		-603 809	-95 223
Summa fritt eget kapital		348 741	874 725
Summa eget kapital		81 706 307	82 310 116
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	23 196 327	23 008 429
Summa långfristiga skulder		23 196 327	23 008 429
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån		240 000	343 864
Leverantörsskulder		326 723	97 508
Skatteskulder		98 274	95 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 074 933	752 741
Summa kortfristiga skulder		1 739 930	1 289 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 642 564	106 607 962

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-603 809	-95 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	318 793	318 793
	-285 016	223 570
Betald skatt	2 970	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-282 046	223 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-127 660	-24 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	551 407	133 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 701	332 201
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	-
Amortering av låneskulder	-315 966	-343 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	84 034	-343 864
Årets kassaflöde	225 735	-11 663
Likvida medel vid årets början	640 695	652 358
Likvida medel vid årets slut	866 430	640 695

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%/kr</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	163 000 kr
-Fasadbeklädnad	4%
-Bergvärme	4%
-Inventarier, verktyg och installationer	10 %

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 191 464	2 191 464
Hyror garage	104 400	85 500
Hyror parkeringsplats	70 055	70 000
Summa	2 365 919	2 346 964

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	1 208	2 380
Pantsättningsavgifter	483	1 428
Hysesintäkter gästlägenhet	6 250	8 800
Övriga hyresintäkter	40 000	40 000
Övriga intäkter	6 871	5 868
Summa	54 812	58 476

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Varor, material	7 205	2 247
Trivselbefrämjande åtgärder	4 947	26 489
Teknisk förvaltning, avtalad	-	50 190
Avtal med fastighetsförvaltare	43 020	-
Tilläggsuppdrag utförda av fastighetsförvaltaren	28 997	-
Teknisk förvaltning, oförutsett	-	25 263
Städning	93 553	80 101
Hiss	-	32 992
Reparation av hissar som inte omfattas av avtalet	5 579	-
Reparation/underhåll	-	111 535
Tilläggsuppdrag utförda av andra entreprenörer än fastighetsförvaltaren	81 643	-
Avtal med andra entreprenörer än fastighetsförvaltaren	63 970	-
Underhåll enl statusbesiktning	399 691	-
Tvättstuga	-	7 963
Garageport	-	13 436
Service värmeanläggning	4 140	10 463
Installation av säkerhetslinor	-	237 500
El	555 820	426 117
Vatten	67 453	71 506
Sophämtning	44 951	39 057
Snöröjning, sandning	78 330	65 792
Trädgården, avtalad	130 017	109 404
Tilläggsuppdrag som inte ingår i avtalet för trädgårdstjänster	9 524	-
Trädgården, planerad	-	62 245
Försäkringar	43 704	40 564
Bredband	78 804	78 804
Kabel-TV	28 836	28 053
Fastighetsavgift	50 127	48 147
Tomträttsavgäld	337 425	238 125
Summa	2 157 736	1 805 993

Not 4 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon och porto	23 454	11 564
Administrationskostnader	12 708	2 537
Revisionsarvode	14 625	13 563
Kostnader årsstämma	30 100	4 354
Kostnader föreningsmöten	8 850	-
Kostnader styrelsemöten/styrelsearvoden	9 371	-
Arvode ekonomisk förvaltning	58 938	49 500
Medlemskap Branschorganisation	5 220	5 140
Bankkostnader	4 544	4 609
Uppvaktning och gåvor	1 950	1 000
Summa	169 760	92 267

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 094 591	108 094 591
	108 094 591	108 094 591
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 685 678	-2 370 895
-Årets avskrivning enligt plan	-314 783	-314 783
	-3 000 461	-2 685 678
Redovisat värde vid årets slut	105 094 130	105 408 913
I utgående redovisat värde ingår tomträtt med	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde byggnader:	57 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark:	38 000 000	30 000 000
	95 000 000	74 000 000

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	154 105	154 105
-Nyanskaffningar	-	-
	154 105	154 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-126 035	-122 025
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 010	-4 010
	-130 045	-126 035
Redovisat värde vid årets slut	24 060	28 070

Not 7 Fastighetslån

	2022-12-31	2020-12-31
Swedbank, ränta 3,295% bundet t o m 230328	7 090 000	7 150 000
Swedbank, ränta 1,658% bundet t o m 281124	7 375 533	7 435 533
Swedbank, ränta 1,790% bundet t o m 260123	5 590 794	5 666 760
Swedbank, ränta 3,145% bundet t o m 230228	3 380 000	3 100 000
	23 436 327	23 352 293
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Amortering inom 1 år 240 000 kr		
Amortering inom 2 - 5 år 960 000 kr		

Underskrifter

Bromma den / 2023

Curt Henricson
Styrelseordförande

Monika Hurtig

Lars Ahlberg

Margot Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lena Isik
Auktoriserad revisor