

Årsredovisning 2022

BRF NORRA EKEN

769625-6499



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA EKEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

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



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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-12-12.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 897 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-08

Angelica Nielsen	Ordförande	
Elin Malmberg	Ledamot	
Angelica Nielsen	Ledamot	
Tomas Wikström	Ledamot	
Zanyar Rasoul	Ledamot	Valdes in, tillträdde inte som ledamot
Lars-Erik Robertsson-Olsson	Suppleant	
Jan Rydell	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Nils Eklund och Stefan Reitzner

Huvudansvarig revisor
REVISORER

Ella Bladh

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk och Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 360 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nr 13. Under 2022 har årsavgifterna varit oförändrade.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 352 615	2 339 034	2 338 694	2 383 469
Resultat efter fin. poster	-139 761	-737 106	-85 441	-117 838
Soliditet, %	79	79	78	78
Yttre fond	72 425	434 550	362 125	289 700
Taxeringsvärde	93 800 000	69 200 000	69 200 000	69 200 000
Bostadsyta, kvm	2 897	2 897	2 897	2 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696	696	696
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 037	9 161	9 285	9 410
Genomsnittlig skuldränta, %	1,27	1,48	1,81	1,89
Belåningsgrad, %	21,13	21,28	21,43	21,58

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	62 978 000	-	-	62 978 000
Upplåtelseavgifter	37 007 000	-	-	37 007 000
Fond, yttre underhåll	434 550	-	-362 125	72 425
Balanserat resultat	-917 344	-737 106	362 125	-1 292 325
Årets resultat	-737 106	737 106	-139 761	-139 761
Eget kapital	98 765 100	0	-139 761	98 625 339

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 292 325
Årets resultat	-139 761
Totalt	-1 432 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	72 425
Balanseras i ny räkning	-1 504 511
	-1 432 086

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		2 352 615	2 339 034
Rörelseintäkter		269 325	2
Summa rörelseintäkter		2 621 940	2 339 036
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 246 096	-1 511 518
Övriga externa kostnader	7	-320 366	-306 422
Personalkostnader	8	-59 184	-60 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 140	-802 140
Summa rörelsekostnader		-2 427 786	-2 680 981
RÖRELSERESULTAT		194 154	-341 944
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 231	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-335 146	-395 162
Summa finansiella poster		-333 915	-395 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 761	-737 106
ÅRETS RESULTAT		-139 761	-737 106

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	123 914 433	124 716 573
Summa materiella anläggningstillgångar		123 914 433	124 716 573
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		123 914 433	124 716 573
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 163	23 367
Övriga fordringar	11	1 083 475	747 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 172	125 790
Summa kortfristiga fordringar		1 209 810	896 472
 Kassa och bank			
Kassa och bank		168 324	168 324
Summa kassa och bank		168 324	168 324
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 378 133	1 064 795
 SUMMA TILLGÅNGAR			
		125 292 566	125 781 368

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 985 000	99 985 000
Fond för yttre underhåll		72 425	434 550
Summa bundet eget kapital		100 057 425	100 419 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 292 325	-917 344
Årets resultat		-139 761	-737 106
Summa fritt eget kapital		-1 432 086	-1 654 450
SUMMA EGET KAPITAL		98 625 339	98 765 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	18 550 000	26 440 000
Summa långfristiga skulder		18 550 000	26 440 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 630 000	100 000
Leverantörsskulder		69 211	80 837
Övriga kortfristiga skulder		1 945	2 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	416 071	393 405
Summa kortfristiga skulder		8 117 227	576 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 292 566	125 781 368

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Eken 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 0,83 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	133 200	131 200
Statligt bidrag	244 219	0
Årsavgifter, bostäder	2 015 916	2 015 916
Övriga intäkter	228 605	191 920
Summa	2 621 940	2 339 036

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	73 156	66 142
Fastighetsskötsel	3 028	0
Snöskottning	102 679	44 431
Städning	52 775	37 268
Trädgårdsarbete	69 824	83 387
Summa	301 462	231 228

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Garage och p-platser	0	588 753
Hissar	46 405	5 395
Reparationer	129 982	60 791
VA	46 625	0
Summa	223 012	654 939

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	134 080	124 487
Sophämtning	54 542	42 625
Uppvärmning	269 741	208 783
Vatten	79 049	72 735
Summa	537 412	448 630

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	82 110	138 166
Fastighetsförsäkringar	39 216	26 989
Kabel-TV	34 552	11 566
Övrigt	28 333	0
Summa	184 211	176 721

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5 611	0
Juridiska kostnader	1 509	0
Kameral förvaltning	68 092	66 228
Revisionsarvoden	48 678	47 630
Övriga förvaltningskostnader	196 476	192 564
Summa	320 366	306 422

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	11 586	13 605
Styrelsearvoden	47 598	47 296
Summa	59 184	60 901

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	335 146	395 162
Summa	335 146	395 162

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 228 427	-4 426 287
Årets avskrivning	-802 140	-802 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 030 567	-5 228 427
Utgående restvärde enligt plan	123 914 433	124 716 573
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 301 080</i>	<i>33 301 080</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	20 200 000
Summa	93 800 000	69 200 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	591 231	0
Nabo Klientmedelskonto	491 743	746 815
Skattekonto	500	500
Summa	1 083 475	747 315

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 695	13 637
Försäkringspremier	3 306	42 522
Förvaltning	65 568	59 271
Kabel-TV	5 759	5 759
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 844	4 601
Summa	108 172	125 790

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-05-19	1,59 %	7 530 000	7 790 000
Nordea Hypotek	2027-05-19	1,01 %	9 625 000	9 675 000
Nordea Hypotek	2025-05-26	1,28 %	9 025 000	9 075 000
Summa			26 180 000	26 540 000

Varav kortfristig del 7 630 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	20 712	13 844
Förutbetalda avgifter/hyror	206 883	195 125
Löner	44 500	44 500
Sociala avgifter	13 980	13 980
Uppvärmning	43 478	42 616
Utgiftsräntor	37 584	38 197
Vatten	21 195	18 268
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 739	6 876
Summa	416 071	393 405

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
Summa	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Farsta den dag som framgår av våra
elektroniska underskrifter

Angelica Nielsen,
Ledamot

Elin Malmberg
Ledamot

Tomas Wikström
Ledamot

Lars-Erik Robertsson-Olsson
Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av
min elektroniska underskrift.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Anna Holmberg
Associate

Datum

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA EKEN 769625-6499 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 14:07:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS WIKSTRÖM

Datum

Tomas Wikström
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 13:58:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Lars-Erik Robertsson
Olsson

Datum

Lars-Erik Robertsson-Olsson
Suppleant

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 14:05:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANGELICA NIELSEN

Datum

Angelica Nielsen

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 14:03:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELIN MALMBERG

Datum

Elin Malmberg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-08 14:10:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post