

Årsredovisning 2022

BRF ÅKERMANNEN 39-40

769603-7683



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅKERMANNEN 39-40

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-12-30.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Åkermannen 39 byggdes 1885-1887 och har värdeår 1996. Föreningens fastighet Åkermannen 40 byggdes 1885-1887 och har värdeår 1995. Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 067 kvm och 3 lokaler om 153 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med år 2028.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Gjensidige Försäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Marie Asserlind	Ordförande
Kjell Andersson	Ledamot
Nina Peldán	Ledamot
Philip Löfstedt	Suppleant
Emelie Öhlander	Suppleant
Göran Linnros	Ledamot
Harald Vaksdal	Suppleant

VALBEREDNING

Robin Colgate och Alexander Rufelt Rönnlund

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Marianne Hansen Revisor Vikbo Redovisning

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2002	Tvättstuga
2005	Värmeanläggning
2009	Markanläggning
2009	Tak
2009	Hissanläggning
2017	OVK
2017	Takvärme
2018	Passersystem
2019	Markanläggning
2019	Hissanläggning
2019	Energideklaration
2021	Fönsterbyte lägenheter
2020	Maskinpark tvättstuga
2020	Byte av samtliga lås till port och allmänna utrymmen
2021	Fönsterbyte trappuppgångar
2022	Renovering av soprum

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Läckage gård
2024	Renovering källarförråd
2023	Trapphus o portar

2030	Fasad
2040	Stammar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har haft en person som fastighetsskötare anställd under året.
Arvode till styrelse har utbetalats med 40 000 kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser.

EKONOMI

Årsavgifterna har från oktober 2020 sänkts med 15%.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 323	1 350	1 451	1 554
Resultat efter fin. poster	-664	-1 256	-3 361	-970
Soliditet, %	99	93	91	91
Yttre fond	1 622	1 351	1 351	1 387
Taxeringsvärde	109 015	94 192	94 192	94 192
Bostadsyta, kvm	2 067	2 067	2 067	2 125
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	475	462	537	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	0	1 224	1 197	1 204
Genomsnittlig skuldränta, %	0	1,21	0,86	1,72
Belåningsgrad, %	0	8,77	8,71	8,64

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	25 680	-	-	25 680
Upplåtelseavgifter	18 147	-	-	18 147
Fond, yttre underhåll	1 351	-	270	1 622
Balanserat resultat	-8 173	-1 256	-270	-9 699
Årets resultat	-1 256	1 256	-664	-664
Eget kapital	35 750	0	-664	35 086

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 699
Årets resultat	-664
Totalt	-10 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	327
Att från yttre fond i anspråk ta	-97
Balanseras i ny räkning	-10 593
	-10 363

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		1 323	1 350
Rörelseintäkter		0	3
Summa rörelseintäkter		1 323	1 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 429	-1 905
Övriga externa kostnader	8	-107	-212
Personalkostnader	9	-63	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383	-403
Summa rörelsekostnader		-1 982	-2 578
RÖRELSERESULTAT		-659	-1 225
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5	-31
Summa finansiella poster		-4	-31
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-664	-1 256
ÅRETS RESULTAT		-664	-1 256

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 486	28 842
Markanläggningar	12	128	143
Maskiner och inventarier	13	119	131
Summa materiella anläggningstillgångar		28 734	29 116
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 734	29 116
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12	0
Övriga fordringar	14	77	84
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113	109
Summa kortfristiga fordringar		202	193
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	5 315	315
Summa kortfristiga placeringar		5 315	315
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 125	8 980
Summa kassa och bank		1 125	8 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 642	9 488
SUMMA TILLGÅNGAR		35 375	38 604

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 827	43 827
Fond för yttre underhåll		1 622	1 351
Summa bundet eget kapital		45 448	45 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 699	-8 173
Årets resultat		-664	-1 256
Summa fritt eget kapital		-10 363	-9 429
SUMMA EGET KAPITAL		35 086	35 750
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 530
Leverantörsskulder		66	99
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	226	226
Summa kortfristiga skulder		290	2 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 375	38 604

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åkermannen 39-40 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	5-6,7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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	0	62
Hysesintäkter, lokaler	333	326
Årsavgifter, bostäder	982	954
Övriga intäkter	8	10
Summa	1 323	1 353

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	33	94
Fastighetsskötsel	7	0
Städning	35	37
Trädgårdsarbete	38	2
Övrigt	0	1
Summa	114	134

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	6	1
Fönster	0	507
Hissar	63	12
Reparationer	18	83
Soprum/miljöanläggning	97	0
Tvättstuga	8	5
VA	29	74
Summa	221	682

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Utbyte av fönster	0	12
Summa	0	12

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	142	108
Sophämtning	111	134
Uppvärmning	352	368
Vatten	67	57
Summa	672	668

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	47	47
Fastighetsförsäkringar	39	33
Fastighetsskatt	89	81
Kabel-TV	8	8
Tomträttsavgälder	239	239
Summa	422	409

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	10
Juridiska kostnader	0	8
Kameral förvaltning	50	48
Konsultkostnader	0	95
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	42	38
Summa	107	212

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	11	10
Sociala avgifter	12	12
Styrelsearvoden	40	36
Summa	63	58

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5	31
Summa	5	31

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 334	34 334
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 334	34 334
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 492	-5 116
Årets avskrivning	-356	-376
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 848	-5 492
Utgående restvärde enligt plan	28 486	28 842
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 844	36 058
Taxeringsvärde mark	65 171	58 134
Summa	109 015	94 192
NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	298	298
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298	298
Ingående ackumulerad avskrivning	-155	-140
Årets avskrivning	-15	-15
Utgående ackumulerad avskrivning	-170	-155
Utgående restvärde enligt plan	128	143

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	248	248
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248	248
Ingående ackumulerad avskrivning	-116	-104
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-128	-116
Utgående restvärde enligt plan	119	131
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	32	38
Skattekonto	46	46
Summa	77	84
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	14	11
Förvaltning	17	15
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	1
Tomträtt	60	60
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Summa	113	109
NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr.placeringar	5 315	315
Summa	5 315	315

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-02-28	1,20 %	0	355
Stadshypotek	2022-04-07	1,20 %	0	344
Stadshypotek	2022-02-10	1,20 %	0	585
Stadshypotek	2022-02-17	1,20 %	0	1 245
Summa				2 530

Varav kortfristig del			0	2 530
-----------------------	--	--	---	-------

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	13	13
El	22	23
Förutbetalda avgifter/hyror	112	110
Uppvärmning	55	56
Utgiftsräntor	0	2
Vatten	12	11
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	12
Summa	226	226

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 620	12 620
Summa	12 620	12 620