

Årsredovisning
för
Brf Stadshuslunden

769631-4413

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Stadshuslunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt uthyrning av företagslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar fyra hus i fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2 på adresserna Kavallerivägen 2 A-C och 4 A, D, E i Sundbyberg. Totalt förvaltas 198 lägenheter, 108 garageplatser, 4 mc-platser och tre lokaler.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Hjulmakaren GA:1 för garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret inkluderar inte kollektivt bostadsrättstillägg och styrelsen rekommenderar att samtliga medlemmar tecknar individuella bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Hyrestid</u>
H & K Nacka AB (sushirestaurang)	95	2021-08-02 - 2026-07-31
Sinitone SW AB (kontor/butik)	69	2022-01-01 - 2024-12-31
Kenzai AB (gym)	160	2019-01-15 - 2029-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för debitering av el och varmvatten till medlemmarna som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD).

Föreningen har erhållit återbetalning av investeringsmoms från Skatteverket. Föreningen förutsätts hyra ut lokalerna till oförändrad frivillig skattskyldighet under tio år för att föreningen inte ska återbetalningsskyldig för del av investeringsmoms.

Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas till 682 kr/kvm/år inkl. varmvatten som läses av och avräknas enligt faktisk förbrukning. Därutöver debiteras avgift för TV och bredband samt avgift för varmvatten och el. Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 6 % fr.o.m. 2023.

Inkomstskatt, fastighetsavgift/fastighetsskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB för teknisk och administrativ förvaltning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 289 medlemmar samt vid årets slut 297 medlemmar. 24 överlåtelser har skett under året.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemmarna får glasa in balkong under förutsättning att inglasning sker enligt de riktlinjer och via de leverantörer som balkonggruppen föreslagit.

Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2022 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pierre Magnusson, ordförande
Sandra Djedovic, ledamot
Albin Fritzell, ledamot
Kristina Larsson Pelaghias, ledamot
Dennis Mäkitalo, ledamot
Tuomas Pönni, ledamot
Mandy Ronaghi - avgick i december 2022
Daniel Klättesjö, suppleant
Katarina Bozzurro, suppleant
Sandibell Hamwi, suppleant

Vid stämman 2 juni 2022 avgick ledamoten Daniel Klättesjö (därefter suppleant) samt suppleanterna Metin Kaya och Dylan Taplin.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöterna i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Enligt föreningens stadgar ska medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma välja minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter. Föreningen har efter extra stämma 9 mars 2023 haft följande revisor:

Ingela Andersson, auktoriserad revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 arbetat med att slutföra OVK och två års-besiktningen. Under året har styrelsen även beslutat investera i laddplatser till elbilar och tecknat överenskommelse med EM om nedsättning av entreprenadsumma för minskat antal parkeringsplatser i förhållande till entreprenadavtal (se not 6).

Styrelsen arbetar aktivt för att föreningen långsiktigt skall ha en stabil ekonomi, genom att löpande följa upp och ändra tariffer för el och varmvatten. Vi har också sett över föreningens likviditet, sparkonton och banklån.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	12 129	11 757	11 603	3 628
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 384	-8 557	-7 868	-2 861
Soliditet (%)	72,6	72,7	72,9	72,4
Årsavgift (kr/kvm)	650	650	650	0
Sparande (kr/kvm)	121	251	304	0
Energikostnad (kr/kvm)	255	160	93	0
Räntekänslighet (%)	24	24	25	0

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor del av bostadsrättsföreningens tillgångar som utgörs av eget kapital.

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för utfört underhåll enligt underhållsplan räknats bort från årets resultat.

Energikostnader/kvm (kr): Summan av kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta.

Räntekänslighet mäter föreningens motståndskraft för kommande räntehöjningar. Nyckeltalet beräknas som räntebärande skulder dividerat med årsavgifter och visar hur mycket föreningens avgifter behöver höjas om räntenivån ökar med 1 %.

Enligt ekonomisk plan uppgår tomtens areal till 5 750 kvm, bostadsarea (BOA) till 12 600 kvm och lokalarea till 324 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	558 250 000	1 000 000	-11 728 508	-8 556 586	538 964 906
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-9 056 586	8 556 586	0
Årets resultat				-10 384 062	-10 384 062
Belopp vid årets utgång	558 250 000	1 500 000	-20 785 094	-10 384 062	528 580 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 785 094
årets förlust	-10 384 062
	-31 169 156

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	-31 669 156
	-31 169 156

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 129 436	11 757 375
Summa rörelseintäkter		12 129 436	11 757 375
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-7 539 411	-6 398 452
Övriga externa kostnader	4	-704 714	-351 310
Personalkostnader		-276 924	-131 420
Avskrivningar		-11 799 600	-11 800 729
Summa fastighetskostnader		-20 320 649	-18 681 911
Rörelseresultat		-8 191 213	-6 924 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 463	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 211 312	-1 632 050
Summa finansiella poster		-2 192 849	-1 632 050
Resultat efter finansiella poster		-10 384 062	-8 556 586
Årets resultat		-10 384 062	-8 556 586

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

720 551 603

732 849 423

Summa materiella anläggningstillgångar

720 551 603

732 849 423

Summa anläggningstillgångar

720 551 603

732 849 423

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

129 216

585 423

Övriga fordringar

14 587

2 651

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

247 877

227 058

Summa kortfristiga fordringar

391 680

815 132

Kassa och bank

Kassa och bank

7 201 036

8 016 406

Summa kassa och bank

7 201 036

8 016 406

Summa omsättningstillgångar

7 592 716

8 831 538

SUMMA TILLGÅNGAR

728 144 319

741 680 961

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

558 250 000

558 250 000

Fond för yttre underhåll

1 500 000

1 000 000

Summa bundet eget kapital

559 750 000

559 250 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-20 785 094

-11 728 508

Årets resultat

-10 384 062

-8 556 586

Summa ansamlad förlust

-31 169 156

-20 285 094

Summa eget kapital

528 580 844

538 964 906

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

192 638 459

197 327 557

Depositioner

677 750

551 875

Summa långfristiga skulder

193 316 209

197 879 432

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

3 400 000

1 770 044

Leverantörsskulder

637 548

1 211 799

Skatteskulder

298 140

283 320

Övriga skulder

35 272

4 257

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 876 306

1 567 203

Summa kortfristiga skulder

6 247 266

4 836 623

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

728 144 319

741 680 961

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott. Periodiseringen sker så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Uppskjuten skatteskuld

Inkrämsöverlåtelse har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioder för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Nedan anges avskrivningstider i procent (%):

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar	2%
Yttertak	2,5%
Fasad	2%
Badrum	6,7%
Kök	3,3%
Fönster	2%
Stammar	2%
Ventilation	4%
EL	2,5%
Hiss	4%
Hyresgästanpassningar	10%

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Övriga redovisningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	8 189 901	8 179 642
Lokaler	700 106	700 205
Lokaler (fastighetsskatt)	152 693	124 017
Garage	1 253 600	1 239 322
Kabel-TV	391 971	392 040
Varmvatten	596 914	431 048
El	695 277	518 598
Övriga intäkter	148 973	172 504
	12 129 435	11 757 376

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 812 632	1 928 130
Reparationer	559 671	471 207
El	1 969 816	660 519
Uppvärmning	824 787	855 829
Fastighetsförsäkring	106 327	100 596
Fastighetsskatt	156 480	141 660
Vatten	495 818	557 740
Sophämtning	400 143	400 727
Kabel-TV	424 359	424 316
Förvaltningsarvode	789 378	857 728
	7 539 411	6 398 453

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konstaterade kundförluster	510 114	0
Revisionsarvode inkl. konsultationer	69 667	31 748
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	38 622	71 019
Övriga poster	86 310	248 545
	704 713	351 311

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån 2022	2 209 648	0
Räntekostnader fastighetslån 2021	0	1 972 379
Räntekostnader fastighetslån 2020	0	-343 000
Dröjsmålsräntor leverantörsskulder	0	1 249
Kostnadsräntor skatter och avgifter	1 664	1 422
	2 211 312	1 632 050

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	760 384 260	760 340 000
Nedsättning av entreprenadsumma	-566 557	0
Årets anskaffningar	68 338	44 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	759 886 041	760 384 260
Ingående avskrivningar	-27 534 838	-15 734 109
Årets avskrivningar	-11 799 600	-11 800 729
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 334 438	-27 534 838
Utgående redovisat värde	720 551 603	732 849 422
Taxeringsvärden byggnader	340 000 000	245 400 000
Taxeringsvärden mark	94 648 000	84 766 000
	434 648 000	330 166 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	202 290 000	202 290 000
	202 290 000	202 290 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	0,63	2024-09-25	23 895 509	24 148 371
SBAB	0,83	2025-09-25	24 654 090	24 970 170
SBAB*)	3,10	2023-08-09	25 128 210	24 970 170
SBAB	3,06	2023-08-09	22 954 090	25 286 250
SBAB	0,95	2023-08-09	25 286 250	25 286 250
SBAB	1,00	2024-08-09	23 547 810	23 863 890
SBAB	1,13	2026-08-10	25 286 250	25 286 250
SBAB	1,34	2029-08-09	25 286 250	25 286 250
			196 038 459	199 097 601
Kortfristig del av långfristig skuld			3 400 000	1 770 044

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut med fastställd amortering uppgå till 179 038 459.

*) Nästa dag för ränteändring är 2023-02-09.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyres- och avgiftsintäkter	1 039 415	1 042 912
Upplupna driftkostnader	691 387	524 289
	1 730 802	1 567 201

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om höjning av årsavgifterna med 6 % fr.o.m. januari 2023.

Beslut om höjning av garagehyran med 10 % fr.o.m. oktober 2023 och därefter årlig höjning med 2 %.

Extra stämma hölls 9 mars 2023 med beslut om revisorsval.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som omfattar åren 2023-2043.

Stockholm, datum för underskrift framgår av elektronisk signering

Pierre Magnusson
Ordförande

Sandra Djedovic

Albin Fritzell

Kristina Larsson Pelaghias

Dennis Mäkitalo

Toumas Pönni

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493696477

Dokument

Brf Stadshuslunden ÅR 2022

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-05-29 21:36:12 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2023-05-30 08:42:16 CEST (+0200)

Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blick.se

Signerande parter

Albin Fritzell (AF)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

albinfritzell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Albin Frank Esbjörn Fritzell"

Signerade 2023-05-30 08:33:31 CEST (+0200)

Tuomas Pönni (TP)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

tuomas.ponni@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"TUOMAS EERO HENRIKKI PÖNNI"

Signerade 2023-05-30 08:18:34 CEST (+0200)

Dennis Mäkitalo (DM)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

dennis@dmgroups.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Dennis Mäkitalo"

Signerade 2023-05-29 23:15:21 CEST (+0200)

Kristina Pelaghias (KP)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

minalarsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTINA LARSSON PELAGHIAS"

Signerade 2023-05-29 23:03:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493696477

Pierre Magnusson (PM)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
psr.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PIERRE MAGNUSSON"
Signerade 2023-05-29 22:01:02 CEST (+0200)

Sandra Djedovic (SD)
Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden
sandra_djedovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA DJEDOVIC"
Signerade 2023-05-29 21:38:32 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)
LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"
Signerade 2023-05-30 08:42:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

