

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blompottan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Göran Willian Krigsman	Ordförande
Jack Kennet Båth	Ledamot
Göran Olsson	Ledamot

Johanna Åsa Magdalena Båth	Suppleant
Inger Astrid Carola Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Feldtenborn	Ordinarie Extern	abc revision
--------------------	------------------	--------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-09-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blompottan 5	1946	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

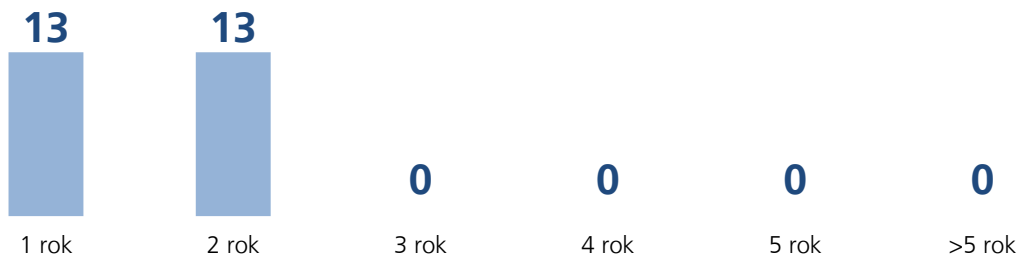
Fastigheten bebyggdes 1945 - 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 208 m², varav 984 m² utgör boyta och 224 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	226 m ²	2023-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Uppställning cyklar
Källarförråd
Soprum

Teknisk status
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

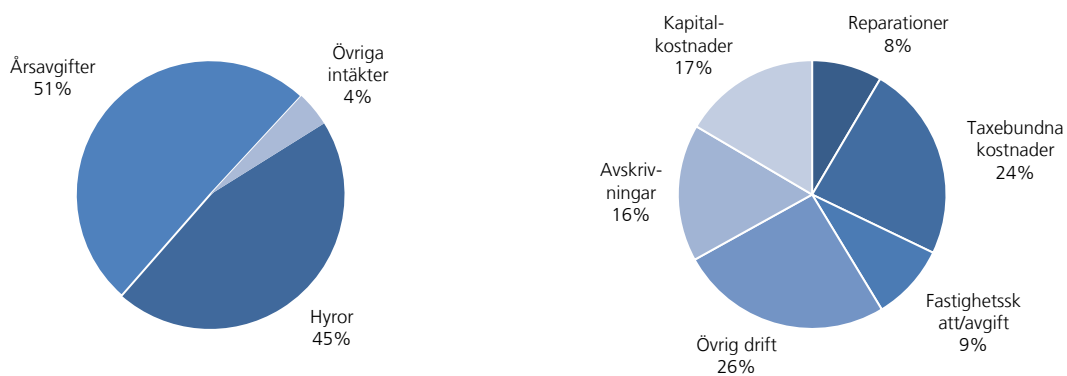
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 577 367	1 999 082
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 425 266	1 317 746
Finansiella intäkter	2 960	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	442 957
Ökning av kortfristiga skulder	312 251	0
	1 740 477	1 760 703
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	781 919	600 287
Finansiella kostnader	193 559	167 833
Ökning av kortfristiga fordringar	96 514	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	414 298
	2 071 992	2 182 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 245 852	1 577 367
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-331 515	-421 714

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	713	737	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 237	1 947	1 637	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 056	15 072	16 089	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	133	136	119	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	38	51	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	160	139	160	0
Soliditet (%)	56	55	52	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	357	222	0
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 287	1 236	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 984 m² bostäder och 224 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 834 787	0	0	20 834 787
Fond för yttre underhåll	522 491	167 994	0	354 497
S:a bundet eget kapital	21 357 278	167 994	0	21 189 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 790 715	-167 994	356 601	-2 979 322
Årets resultat	259 722	259 722	-356 601	356 601
S:a fritt eget kapital	-2 530 993	91 728	0	-2 622 721
S:a eget kapital	18 826 285	259 722	0	18 566 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	259 722
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 622 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-167 994</u>
summa balanserat resultat	-2 530 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 530 993</u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 390 282	1 287 455
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 984	30 292
Summa rörelseintäkter		1 425 266	1 317 746
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-649 146	-506 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 233	-66 269
Personalkostnader	Not 6	-27 540	-27 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 026	-193 026
Summa rörelsekostnader		-974 945	-793 312
RÖRELSERESULTAT		450 322	524 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 960	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 559	-167 833
Summa finansiella poster		-190 599	-167 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		259 722	356 601
ÅRETS RESULTAT		259 722	356 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	32 009 109	32 202 135
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 009 109	32 202 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 009 109	32 202 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		101 194	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 158 991	315 890
Summa kortfristiga fordringar		1 260 185	315 890
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104 822	1 284 118
Summa kassa och bank		104 822	1 284 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 365 007	1 600 008
SUMMA TILLGÅNGAR		33 374 116	33 802 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 834 787	20 834 787
Fond för yttre underhåll	Not 11	522 491	354 497
Summa bundet eget kapital		21 357 278	21 189 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 790 715	-2 979 322
Årets resultat		259 722	356 601
Summa fritt eget kapital		-2 530 993	-2 622 721
SUMMA EGET KAPITAL		18 826 285	18 566 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 831 200	9 831 200
Summa långfristiga skulder		9 831 200	9 831 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		26 597	25 587
Skatteskulder		186 488	157 248
Övriga skulder		194 897	141 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	308 649	79 775
Summa kortfristiga skulder		4 716 631	5 404 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 374 116	33 802 143

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsreovering	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	718 799	701 300
Hyror lokaler momspliktiga	501 139	436 155
Hyror parkering moms	30 000	60 000
Hyror garage moms	85 000	45 000
Hyror garage	30 000	45 000
Bredbandsintäkter	23 544	0
Elintäkter laddstolpe	1 800	0
Överlåtelse/pantsättning	0	0
Öresutjämning	0	-1
	1 390 282	1 287 455

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	3 880
Försäkringsersättning	26 220	25 080
Återbäring försäkringsbolag	1 306	0
Övriga intäkter	7 458	1 332
	34 984	30 292

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 823	49 740
	Fastighetsskötsel beställning	1 136	0
	Städning entreprenad	35 564	33 039
	Mattvätt/Hyrmattor	19 335	17 314
	Hissbesiktning	4 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	345
	Serviceavtal	7 495	323
	Förbrukningsmateriel	2 606	9 449
		109 458	110 209
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 071
	Lokaler	2 431	0
	Tvättstuga	42 066	35 630
	Lås	3 716	0
	Elinstallationer	18 773	0
	Hiss	8 486	0
	Tak	23 264	0
	Garage/parkering	0	2 300
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
		98 737	44 251
	Taxebundna kostnader		
	El	23 630	23 033
	Värme	160 190	163 741
	Vatten	42 554	45 588
	Sophämtning/renhållning	49 937	23 240
		276 310	255 602
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 980	16 361
	Bredband	32 187	0
		57 167	16 361
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 474	80 055
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	649 146	506 478
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	-344	0
	Tele- och datakommunikation	17 592	1 642
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Föreningskostnader	23 448	0
	Förvaltningsarvode	34 194	34 281
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 833
	Administration	23 364	4 209
	Konsultarvode	5 375	35 538
	Tidningar facklitteratur	679	433
	Övriga driftkostnader	0	-13 667
		105 233	66 269

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 996	24 996
	Sociala kostnader	2 544	2 544
		27 540	27 540
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	122 586	122 586
	Förbättringar	70 439	70 439
		193 026	193 026
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 904 497	34 904 497
	Utgående anskaffningsvärde	34 904 497	34 904 497
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 702 362	-2 509 336
	Årets avskrivningar enligt plan	-193 026	-193 026
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 895 388	-2 702 362
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 009 109	32 202 135
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 601 916	15 601 916
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 849 000	12 296 000
	Taxeringsvärde mark	40 149 000	27 212 000
		55 998 000	39 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	49 200 000	35 400 000
	Lokaler	6 798 000	4 108 000
		55 998 000	39 508 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	95 063	95 063		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	95 063	95 063		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-95 063	-95 063		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 063	-95 063		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	17 827	16 158		
	Momsavräkning	0	3 874		
	Klientmedel hos SBC	333 376	293 249		
	Fordringar	134	134		
	Fordringar kreditfakturor	0	2 475		
	Räntekonto hos SBC	807 654	0		
		1 158 991	315 890		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	354 497	314 989		
	Reservering enligt stadgar	167 994	39 508		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	522 491	354 497		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,180 %	4 831 200	4 831 200	2024-03-30
	Handelsbanken	1,180 %	5 000 000	5 000 000	2024-03-30
	Handelsbanken	3,574 %	4 000 000	5 000 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 831 200	14 831 200	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	-5 000 000	
			9 831 200	9 831 200	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 831 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	397	126
	Avgifter och hyror	308 252	79 649
		308 649	79 775

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023



Göran Willian Krigsman
Ordförande

Jack Kennet Båth
Ledamot

Göran Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
PwC

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor