

BRF Lillsjönäs 2228

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Lillsjönäs 2228

769615-8364

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Lillsjönäs 2228 (769615-8364) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Östan 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Barrstigen 22-28 / Lövasvägen 40. Östan 4 byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
53	Lägenheter, bostadsrätt	3 734
2	Lägenheter, hyresrätt	145
4	Lokaler, hyresrätt	345
10	Antal p-platser	
14	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-15. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Mattsson	Ordförande
Anders Danielsson	Ledamot
Lars Brunius	Ledamot
Jadranka Naskov	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Häll, Fredrik Mattsson, Jörgen Götehed, Anders Danielsson, Lars Brunius och Jadranka Naskov.

Föreningens firma tecknas av Fredrik Mattsson, Jörgen Götehed, Anders Danielsson och Lars Brunius.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas Fredrik Mattsson och Lars Brunius i förening eller endera av dessa i förening med Anders Danielsson. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Utbyte av maskinparken i tvättstugan
2022	Installation av laddstationer (garage och uteplatser)
2022	Staket vid uteplats utbytt
2022	Uppgradering av belysning cykelrum
2021	Uppgradering av belysningar vindar & källare
2020-2021	Konvertering av lokal till lägenhet
2019	Relining av avloppsstammar i bottenplattan
2017	Bergvärmeinstallation
2017	Fiberinstallation
2017	Avloppsstammar delvis utbyta i garage
2013-2014	Konvertering av kontorslokaler till 8 lägenheter.
2012	Stambyte
2010	Bastu med relaxavdelning.
2009-2010	Uteplats med grill.
2009	Tvättstuga med utbyte av maskiner.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Konvertering av fd. studio till lägenhet

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Men styrelsen följer löpande kostnadsutvecklingen och gör ny bedömning vid varje styrelsemöte

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 53 st. Under året har 3 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Cityförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i likhet med övriga samhället påverkats av det ekonomiska läget. Detta har medfört ökade kostnader gällande framför allt el, sophämtning och vatten.

En av föreningens hyreslägenheter försåldes under året. Slutpris priset på lägenheten blev 7 350 000 SEK. Vinsten har delvis bekostat den nya maskinparken som installerades i tvättstugan 2023 samt installation av laddstationer på parkeringsplatser ute och i garaget. I övrigt har intäkten använts för att betala av delar av föreningens belåning med rörlig ränta samt för att förstärka föreningens buffert i de osäkra tider som nu råder.

Föreningen har haft en städdag i maj med god uppslutning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett arbete med att konvertera lokal (före studio) till lägenhet har påbörjats och beräknas vara klart under 2023.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 499	2 540	2 549	2669
Resultat efter fin. poster (tkr)	-742	-165	30,65	-795
Soliditet (%)	88,4	87,8	87,4	87,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	69 283 247	13 262 524	825 939	-5 812 840	-165 423	77 393 447
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
för yttre underhåll			284 172	-284 172		
Balanseras i ny räkning				-165 423	165 423	
Upplåtelse	2 362 853	4 987 147				7 350 000
Årets resultat					-741 933	-741 933
	<u>71 646 100</u>	<u>18 249 671</u>	<u>1 110 111</u>	<u>-6 262 435</u>	<u>-741 933</u>	<u>84 001 514</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-6 262 435
Årets resultat	-741 933
Totalt	-7 004 368
Avsättning till yttre fond	362 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-7 366 368
Summa	-7 004 368

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 499 123	2 539 502
Övriga rörelseintäkter	3	1 580	1 020
Summa rörelseintäkter		2 500 703	2 540 522
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 056 330	-1 536 513
Övriga externa kostnader	5	-154 841	-149 688
Personalkostnader och arvoden	6	-138 387	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 012	-787 363
Summa rörelsekostnader		-3 147 570	-2 597 887
Rörelseresultat		-646 867	-57 365
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 264	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 330	-108 455
Summa finansiella poster		-95 066	-108 058
Resultat efter finansiella poster		-741 933	-165 423
Resultat före skatt		-741 933	-165 423
Årets resultat		-741 933	-165 423

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	80 807 024	81 446 644
Inventarier, maskiner och installationer	8	30 800	33 884
Summa materiella anläggningstillgångar		80 837 824	81 480 528
Summa anläggningstillgångar		80 837 824	81 480 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 508
Övriga fordringar	9	5 950 309	5 865 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 055	57 955
Summa kortfristiga fordringar		6 010 364	5 925 127
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		8 172 214	756 764
Summa kassa och bank		8 172 214	756 764
Summa omsättningstillgångar		14 182 578	6 681 891
SUMMA TILLGÅNGAR		95 020 402	88 162 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 895 771	82 545 771
Fond för yttre underhåll		1 110 111	825 939
Summa bundet eget kapital		91 005 882	83 371 710
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 262 435	-5 812 840
Årets resultat		-741 933	-165 423
Summa ansamlad förlust		-7 004 368	-5 978 263
Summa eget kapital		84 001 514	77 393 447
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		202 030	95 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 858	373 666
Summa kortfristiga skulder		3 018 888	2 768 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 020 402	88 162 419

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Maskiner	5-20%	(5-20%)
Värmepumpsanläggning	5%	5%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 620 097	1 589 497
Hyror	865 649	938 701
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 707	8 321
Övriga hyresintäkter	6 670	2 983
	2 499 123	2 539 502

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	1 580	1 020
Summa	1 580	1 020

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	113 921	154 603
Städning	79 001	75 921
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 019	20 474
Trädgårdsskötsel	89 011	52 539
Snöröjning	57 445	89 250
Reparationer	64 716	33 087
El	540 675	367 205
Uppvärmning	88 204	27 864
Vatten	144 522	132 968
Sophämtning	102 138	85 879
Försäkringspremie	50 470	48 116
Fastighetsavgift bostäder	83 545	80 245
Fastighetsskatt lokaler	34 600	27 240
Övriga fastighetskostnader	5 862	4 102
Kabel-tv/Bredband/IT	175 810	170 859
Förvaltningsarvode ekonomi	127 211	124 525
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 024	10 200
Panter och överlåtelser	9 325	12 657
Juridiska åtgärder	18 323	18 813
Övriga externa tjänster	15 575	-34
	1 828 397	1 536 513
Underhåll		
Bostäder	114 595	-
El	72 850	-
Mark	40 488	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 056 330	1 536 513

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 019	6 375
Konsultarvode	130 569	123 187
Revisionarvode	23 253	20 126
Summa	154 841	149 688

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	101 200	94 600
Sociala kostnader	37 187	29 723
	138 387	124 323

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	47 601 339	47 601 339
-Ombyggnad	13 313 257	12 248 186
Årets anskaffning	155 308	1 065 071
-Mark	28 433 866	28 433 866
	89 503 770	89 348 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 901 818	-7 117 539
-Årets avskrivning enligt plan	-794 928	-784 279
	-8 696 746	-7 901 818
Redovisat värde vid årets slut	80 807 024	81 446 644
Taxeringsvärde		
Byggnader	51 115 000	44 439 000
Mark	69 345 000	50 285 000
	120 460 000	94 724 000
Bostäder	117 000 000	92 000 000
Lokaler	3 460 000	2 724 000
	120 460 000	94 724 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	296 995	296 995
	<u>296 995</u>	<u>296 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-263 111	-260 027
-Årets avskrivning enligt plan	-3 084	-3 084
	<u>-266 195</u>	<u>-263 111</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 800	33 884

Not 9 Övriga fordringar

	2022	2021
Avräkning skatter och avgifter	1	157
Skattefordringar	13 525	24 185
Övriga kortfristiga fordringar	3 701	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	5 933 082	5 841 322
Summa	5 950 309	5 865 664

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	8 172 214	756 764
Summa	8 172 214	756 764

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordea	2023-01-27	2,61%	2 300 000		2 300 000
Nordea	2026-02-18	1,16%	4 000 000		4 000 000
Nordea	2025-02-19	1,02%	4 000 000		4 000 000
			10 300 000		10 300 000

Klassificering lån till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	2 300 000	6 300 000
Långfristiga skulder	8 000 000	4 000 000
	10 300 000	10 300 000

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Därför kvalificeras och redovisas detta lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	27 800 000	27 800 000
Summa ställda säkerheter	27 800 000	27 800 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -

Fredrik Mattsson

Anders Danielsson

Lars Brunius

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor
BoRevision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.