

Årsredovisning 2022

BRF ALMAGRUNDET 1

769624-3729



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALMAGRUNDET 1

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 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 kommer 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 registrerades hos Bolagsverket 2012-02-06.

Äkta förening

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Almagrundet 1 på adressen Hållövägen 17 och Vingavägen 3-9 i Enskededalen, färdigställd 2014. Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 252 kvadratmeter och en lokal om 83 kvadratmeter uthyrd till Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. Föreningen har inga hyreslägenheter. Uppvärmningen sker via fjärrvärme.

Föreningen har 38 bilplatser i garage, två MC-platser i garage, och 19 bilplatser utomhus. För närvarande är elva platser i garaget utrustade med laddstationer för elbilar.

Senaste stadgar registrerade hos bolagsverket 2022-04-22.

Samfällighet

Tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området (Brf Almagrundet 2, Arholma i Blåsut, Bangården i Stockholm, Stationen, Perrongen samt SL och Hantverksföreningen) ingår Brf Almagrundet 1 i Blåsut Samfällighetsförening. Samfälligheten har till uppgift att sköta gator, trottoarer och gångvägar som inom området, elbelysning på gator, underhåll av konstverk i området samt parkmark.

Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Almagrundet 2 har föreningen en gemensamhetsanläggning för gården.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring/företag. Ansvarsförsäkring för styrelsen är också tecknad med Folksam.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El och vattenavläsning	Ngenic AB
Lås och nycklar	Söderlås
Lösning för el till elbilar	Newel i Stockholm AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Skötsel av gård	Magnus & C G Landerholm HB
Takskottning	Johanneshovs Plåtslageri AB
Teknisk förvaltning	Driftia
Trappstädning	Evident Clean AB
TV och bredband	Telia

Styrelsens sammansättning

För perioden 2022-01-01 – 2022-05-19

Linnea Stake	Ledamot, ordförande
David Ericson	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Martina Berg	Ledamot
Elon Berg	Suppleant
Christer Kalén	Suppleant
Solveig Nilsson	Suppleant

Från 2022-05-19

Linnea Stake	Ledamot, ordförande
David Ericson	Ledamot
Peter Johansson	Ledamot
Elon Berg	Ledamot
Christer Kalén	Suppleant
Solveig Nilsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller i förening av två ledamöter.

Valberedning

Martina Berg
Marie Brunberg
Margareta Engroth

Revisorer

Carina Toresson, Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf, Toresson Revision AB - Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Aktiviteter under året

Under våren hade vi en städdag med korvgrillning tillsammans med Almagrundet 2. Vi har även placerat ut stora blomkrukor vid portarna på gården.

Underhåll under året

Föreningen har en underhållsplan. Under året märks följande underhåll:

- Belysning har installerats vid gången på innergården
- Vi har installerat lås i två av hissarna där boende nu måste använda sin nyckel för att kunna åka ner till garaget. Detta för att öka säkerheten och minska risken för obehöriga att ta sig in.

Ekonomi

Extra amortering om totalt 500 000 SEK är gjord under året utöver amorteringsplanen. Styrelsen fattade under året beslut om en höjning av årsavgifterna samt avgifter för garage och parkeringsplatser på fyra procent från 2023-01-01. Årets första månad 2022 var avgiftsfri, dock fattades beslut om att det inte var möjligt för nästkommande år.

Nyckeltal per 2022-12-31

- Föreningens lån per kvadratmeter: 6154 kronor
- Lägenheternas årsavgift per kvadratmeter: 640 kronor (tv grundutbud, bredband, varmt och kallt vatten till ett värde av cirka 75 kronor per kvadratmeter ingår i årsavgiften)

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 118 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 218 488	4 040 095	4 064 698	4 358 664
Resultat efter fin. poster	-926 235	-741 876	-319 698	-390 478
Soliditet, %	86	86	86	85
Yttre fond	2 507 044	1 882 440	1 255 440	628 440
Taxeringsvärde	266 217 000	253 772 000	253 772 000	253 772 000
Bostadsyta, kvm	5 252	5 252	5 252	5 252
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	640	640
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 154	6 300	6 477	6 711
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	0,54	0,71	1,09
Belåningsgrad, %	13,77	14,01	14,31	14,74

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	157 560 000	-	-	157 560 000
Upplåtelseavgifter	47 435 000	-	-	47 435 000
Fond, yttre underhåll	1 882 440	-	624 604	2 507 044
Balanserat resultat	-2 296 907	-741 876	-624 604	-3 663 387
Årets resultat	-741 876	741 876	-926 235	-926 235
Eget kapital	203 838 657	0	-926 235	202 912 422

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 663 387
Årets resultat	-926 235
Totalt	<u>-4 589 622</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	627 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 029
Balanseras i ny räkning	-5 212 593
	<u><u>-4 589 622</u></u>

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		4 218 488	4 040 095
Rörelseintäkter		30 433	40 643
Summa rörelseintäkter		4 248 921	4 080 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 905 821	-2 580 854
Övriga externa kostnader	7	-190 640	-223 643
Personalkostnader	8	-150 903	-283 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 554 228	-1 554 114
Summa rörelsekostnader		-4 801 592	-4 642 437
RÖRELSERESULTAT		-552 671	-561 699
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		886	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-374 450	-180 211
Summa finansiella poster		-373 564	-180 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-926 235	-741 876
ÅRETS RESULTAT		-926 235	-741 876

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	234 642 635	236 190 743
Maskiner och inventarier	11	6 138	12 258
Pågående projekt		0	218 063
Summa materiella anläggningstillgångar		234 648 773	236 421 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		234 648 773	236 421 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 819	149
Övriga fordringar	12	1 328 818	1 062 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 906	126 313
Summa kortfristiga fordringar		1 524 543	1 188 683
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 592	6 544
Summa kassa och bank		6 592	6 544
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 531 135	1 195 227
SUMMA TILLGÅNGAR		236 179 908	237 616 291

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 995 000	204 995 000
Fond för yttre underhåll		2 507 044	1 882 440
Summa bundet eget kapital		207 502 044	206 877 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 663 387	-2 296 907
Årets resultat		-926 235	-741 876
Summa fritt eget kapital		-4 589 622	-3 038 783
SUMMA EGET KAPITAL		202 912 422	203 838 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 992 308	10 486 555
Summa långfristiga skulder		20 992 308	10 486 555
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 329 492	22 602 883
Leverantörsskulder		88 515	107 258
Skatteskulder		99 890	95 440
Övriga kortfristiga skulder		-369	91 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	757 650	394 119
Summa kortfristiga skulder		12 275 178	23 291 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 179 908	237 616 291

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almagrundet 1 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 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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.

Fastighetsskatt

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, lokaler	244 375	234 671
Hysesintäkter, p-platser	474 542	462 212
Intäktsreduktion	-277 854	-280 094
Årsavgifter, bostäder	3 358 888	3 361 128
Övriga intäkter	448 970	302 821
Summa	4 248 921	4 080 738

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	187 596	191 811
Fastighetsskötsel	63 765	60 384
Snöskottning	17 633	31 527
Städning	141 694	174 923
Trädgårdsarbete	40 889	146 249
Övrigt	50 640	625
Summa	502 217	605 519

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	2 307	31 125
Försäkringsärende/vattenskada	32 763	62 215
Hissar	4 046	0
Reparationer	401 223	166 638
Summa	440 339	259 979

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	797 452	679 130
Sophämtning	133 342	115 637
Uppvärmning	399 457	380 625
Vatten	161 327	127 810
Summa	1 491 579	1 303 203

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	249 539	202 939
Fastighetsförsäkringar	40 251	37 620
Fastighetsskatt	52 170	47 720
Kabel-TV	84 005	82 183
Samfällighet	41 692	41 692
Summa	467 657	412 154

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	12 244
Juridiska kostnader	9 463	18 988
Kameral förvaltning	84 644	82 772
Konsultkostnader	14 878	14 879
Revisionsarvoden	18 318	19 318
Övriga förvaltningskostnader	63 336	75 442
Summa	190 640	223 643

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	26 718	45 905
Styrelsearvoden	123 250	236 986
Övriga personalkostnader	935	935
Summa	150 903	283 826

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	69 192	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	304 870	179 900
Övriga räntekostnader	388	311
Summa	374 450	180 211

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	248 007 015	247 930 666
Årets inköp	0	76 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	248 007 015	248 007 015
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 816 272	-10 268 278
Årets avskrivning	-1 548 108	-1 547 994
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 364 380	-11 816 272
Utgående restvärde enligt plan	234 642 635	236 190 743
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>63 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 000 000	181 555 000
Taxeringsvärde mark	105 217 000	72 217 000
Summa	266 217 000	253 772 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 618	30 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 618	30 618
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 360	-12 240
Avskrivningar	-6 120	-6 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 480	-18 360
Utgående restvärde enligt plan	6 138	12 258
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	517 838	0
Nabo Klientmedelskonto	763 144	1 014 196
Skattekonto	47 837	48 025
Summa	1 328 818	1 062 221

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	20 747	20 950
Fastighetsskötsel	5 272	5 034
Försäkringspremier	46 415	40 364
Förvaltning	30 448	29 516
Kabel-TV	6 999	6 879
Vatten	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 024	23 569
Summa	131 906	126 313

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2025-06-16	2,70 %	10 658 689	10 754 274
Nordea Hypotek	2023-06-15	2,90 %	11 176 556	11 772 141
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,60 %	10 486 555	10 563 023
Summa			32 321 800	33 089 438

Varav kortfristig del 11 329 492

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
El	139 007	114 230
Förutbetalda avgifter/hyror	421 935	119 115
Uppvärmning	63 209	59 197
Utgiftsräntor	29 267	36 314
Vatten	59 359	31 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 373	14 962
Summa	757 650	394 119

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	52 795 000	52 795 000
Summa	52 795 000	52 795 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

David Ericson
Styrelseledamot

Linnea Stake
Ordförande

Peter Johansson
Styrelseledamot

Elon Berg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Carina Toresson
Revisor