

Årsredovisning 2022

BRF Stockby



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

Styrelsen för BRF Stockby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Byggmästaren 24 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Föreningens fastighet, Byggmästaren 24, bebyggdes 1970 och är belägen i Danderyds kommun. På fastigheten finns två stycken bostadshus innehållande 24 lägenheter och två lokaler samt gemensamt garage med 26 platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.
Fastighetens taxeringsvärde är 57 000 000 kronor.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Dominique Gewalli, ordförande
Karin Josephson, sekreterare
Annica Ahlgren, kassör
Erland Lagerlöf, ledamot
Elisabeth Frostell, ledamot
Patrik Ahlgren, suppleant
Kim Åkerlund, suppleant

Revisorer

Under räkenskapsåret har Kjell Olausson varit revisor och Birgitta Lanneborn revisorssuppleant.

Valberedning

Inger Elgstrand och Karin Eriksrud Solén utsågs till valberedning vid stämman i maj 2022.

Sammanträden

Styrelsen har under 2022 haft 14 protokollförda sammanträden.
Under räkenskapsåret har styrelsen arvoderats med 45 000 kronor.

DG RJ L
aah

Förvaltning

Storholmen Förvaltning AB har löpande skött den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har skött det praktiska underhållet. Trappstädningen har utförts av Almestar Multiservice AB. Danderyds Trädgårdsservice AB har anlåtats både sommar och vinter för underhåll av tomten. Föreningen har serviceavtal vad gäller värmepumpsanläggningen med KG Karlsson Rör AB. Föreningen har avtal med Anticimex vad gäller skadedjursbekämpning vilket bland annat innebär utplacering av speciella råttfällor.

Väsentliga händelser under året

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i maj 2022.

7 st balkonggolv reparerades inom ramen för garantin för den renovering som utfördes 2013 på samtliga balkonger.

Radonmätning utfördes från 1 november 2022 t.o.m 24 januari 2023.

På hösten genomfördes ett större underhåll i pannrummet. En ny bergvärmepump ersatte de två gamla samt nya varmvattenberedare installerades.

Till dessa installationer drogs bland annat nya rördragningar och ventiler.

Medlemsinformation

Två av föreningens lägenheter har under året bytt ägare.

Årsavgiften höjdes med 10 % från och med 1 juli 2022.

Belåningen uppgår per 2022-12-31 till 4802 kr /m² lägenhetsyta.

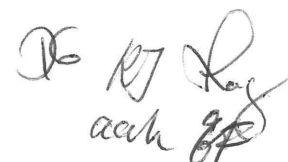
Ekonomi och finanser

Resultaträkning (intäkter och kostnader)

Under 2022 hade föreningen intäkter på 1 796 198 kronor. Kostnaderna uppgick till 2 009 192 kronor (varav avskrivningar 280 583 kronor, fastighetsavgift och skatt 36 456 kronor). Årets förlust blev -212 994 kronor.

Balansräkning (tillgångar och skulder)

Vid årets slut hade föreningen tillgångar på 12 925 236 kronor (varav oljelager och kortfristiga fordringar på 222 621 kronor och kassatillgångar på 863 342 kronor). Föreningens långfristiga skulder uppgick till 11 285 500 kronor och de kortfristiga skulderna uppgick till 595 530 kronor. De långsiktiga skulderna amorteras med 80 000 kronor per år, de kortfristiga fordringarna liksom de kortsiktiga skulderna betalas helt på kortare tid än ett år.



Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 528 679	1 515 264
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 796 198	1 718 547
Finansiella intäkter	259	340
Minskning av kortfristiga fordringar	81 078	0
Ökning av kortfristiga skulder	15 218	343 414
	1 892 753	2 062 301
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	1 580 714	1 321 333
Finansiella kostnader	148 154	112 325
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	704 986	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	103 797
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	80 000	80 000
Lager Olja	44 236	0
	2 558 090	2 048 886
Likvida medel vid årets slut	863 342	1 528 679
Årets förändring av likvida medel	-665 337	13 415

DG Ry
aah
Lag
af

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 780	1 703	1 702	1 710
Resultat efter finansiella poster	-213	43	324	328
Soliditet (%)	8,1	9,4	9,4	7,1
Årsavgift (tkr)	1 687	1 607	1 607	1 607
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	718	684	681	681
Lån/kvm bostadsyta (kr)	4 802	4 836	4 870	4 904
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)	63	48	52	58
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	121	111	71	97
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	90	41	26	31
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)	27	28	27	30

Boarea enligt taxeringsbesked år 2022, 2350 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	649 996	36 424	138 600	390 658	41 523	1 257 201
Avsättning tillfond för yttre underhåll			47 600	-47 600		0
Disposition av föregående års resultat:				41 523	-41 523	0
Årets resultat					-212 994	-212 994
Belopp vid årets utgång	649 996	36 424	186 200	384 581	-212 994	1 044 207

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	384 580
Årets resultat	-212 994
	171 586

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	48 300
I ny räkning överföres	123 286
	171 586

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

DG KJ
aah BAF

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 779 588	1 703 310
Övriga rörelseintäkter	3	16 610	15 237
Summa rörelseintäkter		1 796 198	1 718 547
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 438 904	-1 179 773
Övriga externa kostnader	5	-87 974	-91 966
Personalkostnader	6	-53 836	-49 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-280 583	-243 706
Summa rörelsekostnader		-1 861 297	-1 565 039
Rörelseresultat		-65 099	153 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		259	340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 154	-112 325
Summa finansiella poster		-147 895	-111 985
Resultat efter finansiella poster		-212 994	41 523
Resultat före skatt		-212 994	41 523
Årets resultat		-212 994	41 523

DG KJ P
aah

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 059 137	11 560 196
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-219 864	-145 326
Summa materiella anläggningstillgångar		11 839 273	11 414 870
Summa anläggningstillgångar		11 839 273	11 414 870
Omsättningstillgångar			
Varulager m. m.			
Råvaror		127 977	83 742
Summa varulager		127 977	83 742
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 158	0
Övriga fordringar		282	13 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 204	162 091
Summa kortfristiga fordringar		94 644	175 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		863 342	1 528 678
Summa kassa och bank		863 342	1 528 678
Summa omsättningstillgångar		1 085 963	1 788 142
SUMMA TILLGÅNGAR		12 925 236	13 203 012

DG RJ R
aan

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		649 996	649 996
Reservfond		36 424	36 424
Fond för yttre underhåll		186 200	138 600
Summa bundet eget kapital		872 620	825 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		384 580	390 657
Årets resultat		-212 994	41 523
Summa fritt eget kapital		171 586	432 180
Summa eget kapital		1 044 206	1 257 200
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 185 500	6 265 500
Summa långfristiga skulder		6 185 500	6 265 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	5 100 000	5 100 000
Leverantörsskulder		422 120	255 508
Skatteskulder		992	0
Övriga skulder		22 336	142 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	150 082	182 558
Summa kortfristiga skulder		5 695 530	5 680 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 925 236	13 203 012

DG Ky Ly
acu GP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier	14,35 år
Hiss	30 år
Byggnad - Övrigt	49 år
Värmepumpar	20 år
Garage	50 år
Balkonger	40 år
Takpapp och takluckor	25 år
Tätskikt takterrass	25 år
Takterrass	40 år
Fiberinstallation	30 år
Relining stammar och bottenplatta	40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 686 996	1 606 668
Hissavgifter	91 152	91 152
Hyror garage och parkeringsplatser	0	4 950
Hyra föreningslokal	1 200	300
Påminnelseavgifter	240	239
	1 779 588	1 703 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	1 208	2 380
Övriga vidarefakturerade kostnader	15 402	7 726
Avgift andrahandsupplåtelse	0	5 131
Öresutjämning	0	0
	16 610	15 237

DG Ky R-s
aah

Not 4 Driftkostnader


	2022	2021
Fastighetsskötsel	205 447	163 005
Fastighets el	284 147	260 716
Uppvärmning	211 562	95 989
Vatten och avlopp	63 041	66 600
Sophämtning och renhållning	38 482	50 440
Löpande reparationer	191 673	180 999
Löpande underhåll	261 979	122 165
Bredband	91 564	86 068
Fastighetsförsäkringar	41 037	39 430
Projektarvoden	13 516	78 205
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 456	36 156
	1 438 904	1 179 773

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	50 228	49 918
Bankkostnader	3 188	2 355
Föreningsavgifter	9 942	14 404
Kreditupplysningskostnader	500	185
Övriga externa kostnader	24 116	25 104
	87 974	91 966

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	8 836	4 594
	53 836	49 594

DG Kj Ley
aah 

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 034 425	13 565 494
Inköp	704 986	468 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 739 411	14 034 425
Ingående avskrivningar	-2 474 229	-2 305 061
Försäljningar/utrangeringar	-19 625	
Årets avskrivningar	-186 420	-169 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 680 274	-2 474 229
Utgående redovisat värde	12 059 137	11 560 196
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	21 714 000
	57 000 000	45 714 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	43 663	41 037
Övriga interimfordringar	45 541	121 054
	89 204	162 091

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,000	2024-09-25	6 185 500	6 265 500
Swedbank Hypotek	3,643	Rörligt	5 100 000	5 100 000
			11 285 500	11 365 500
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	80 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 80 Tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10,89 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

DG RJ
aal
y

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 525 500	11 525 500
	11 525 500	11 525 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	126 380	92 222
Upplupna räntekostnader	12 373	11 349
Övriga interimsskulder	11 328	78 988
Omföring verifikat år 2019		0
	150 081	182 559


DG K. H. G.
2022-12-31

Stocksund 2023-05-03


Annica Ahlgren


Dominique Gewalli


Karin Josephson


Erland Lagerlöf


Elisabeth Frostell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03


Kjell Olausson


Birgitta Lanneborn

Revisionsberättelse för Brf Stockby

Vi har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01 t.o.m 2022-12-31.

Vi har haft Balans- och resultaträkning, huvudbok, verifikationslista, saldolista samt tillgång till fakturor via BRF Webb för revisor till vårt förfogande. Samtliga styrelseprotokoll har genomlästs för granskning

Vi kunnat identifiera samtliga poster i resultat- och balansräkningen. Vi finner att allt speglar föreningens förhållanden under kalenderåret 2022.

Vi föreslår till stämman följande;

Att resultat- och balansräkningen fastställs.

Att årets underskott balanseras i ny räkning

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 25 april 2023

Revisor

Revisorsuppleant



Kjell Olausson



Birgitta Lanneborn