

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10

769628-2826

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10, med registrerad ekonomisk plan 2015-04-29, förvärvade 2015-05-29 fastigheten Huddinge Rödbetan 10.

Fastighetens byggnation, med adress Ekedalsvägen 18, Kvarnbergsvägen 72-74 samt Sturevägen 29-33 i Huddinge, består av fem huskroppar med två våningar, två carportsbyggnader, 24 parkeringsplatser samt en komplementbyggnad innehållande tvättstuga, fjärrvärmecentral och föreningslokal. Antalet lägenheter uppgår till 30, varav 9 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Total boyta uppgår till 1 742 kvm och bostadsrättsytan är 1 207 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 32 000 000 kr, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 20 800 000 kr. Föreningen äger fastigheten som är fullvärdesförsäkrad via Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 20 st. om 2 rum och kök
- 6 st. om 3 rum och kök
- 4 st. om 4 rum och kök

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsskötsel AB.

Styrelsens sammansättning blev efter ordinarie stämma 2023-01-25 och därpå följande konstituering enligt följande:

Charlotte Landin	Ordförande
Peter Dahlin	Ordinarie ledamot
Karl Söderström	Ordinarie ledamot
Lars Aggring	Ordinarie ledamot
Sophia Ansell Winberg	Ordinarie ledamot
Louise Tano	Ordinarie ledamot
Malin Kjellström	Suppleant
Fredric Glennemarc	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson.
Ingen valberedning utsågs.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillsynsmöte med Huddinge kommun, med godkänt resultat gällande miljön i föreningen.

En OVK besiktning och en radonmätning har gjorts under året med godkända slutresultat.

Alla lägenheter har fått nya tilluftsfilter för att inomhusmiljön och ventilationen ska bli så bra som möjligt.

Två arbetsdagar med huvudsakligen trädgårdsarbete och uppfräschning av gemensamma ytor, en på våren och en på hösten, genomfördes. Det bjöds på korvgrillning, dricka och fika till alla deltagare.

Lekplatsen togs bort eftersom den aldrig användes och dessutom fick anmärkningar på flera punkter i besiktningen. Ytan står tom i väntan på att användas till något annat.

Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 13 366 kronor för perioden 2021-10-01 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits och en hyresrättslägenhet har upplåtits med bostadsrätt. En medlem har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 21 personer och vid årets slut till 21 personer.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	1 769	1 718	1 691	1 659
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-124	73	97	-79
Soliditet (%)	44,2	42,4	42,4	42,0
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	741	750	732	706
Belåning kr/kvm	16 772	17 325	17 325	17 325
Räntekänslighet (%)	33	35	36	37
Sparande kr/kvm	40	152	181	172
Energikostnad kr/kvm	277	260	241	218

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 342 000	11 275	169 444	-1 151 668	73 161	22 444 212
Ökning av insatskapital	963 500					963 500
Reservering Fond för yttre underhåll			32 000	-32 000		0
Disposition av föregående års resultat:				73 161	-73 161	0
Årets resultat					-124 000	-124 000
Belopp vid årets utgång	24 305 500	11 275	201 444	-1 110 507	-124 000	23 283 712

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 110 507
årets förlust	-124 000
Totalt	-1 234 507

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 000
i ny räkning överföres	-1 266 507
Totalt	-1 234 507

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 768 572	1 717 674
Övriga rörelseintäkter		17 354	7 359
Summa rörelseintäkter		1 785 926	1 725 033
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 080 432	-828 503
Personalkostnader	4	-39 604	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 311	-191 430
Summa rörelsekostnader		-1 304 347	-1 046 217
Rörelseresultat		481 579	678 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 655	-605 655
Summa finansiella poster		-605 579	-605 655
Resultat efter finansiella poster		-124 000	73 161
Årets resultat		-124 000	73 161

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	50 226 849	50 411 160
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 226 849	50 411 160

Summa anläggningstillgångar

50 226 849

50 411 160

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 508	2 088
Övriga fordringar		2 138	37 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 628	28 707
Summa kortfristiga fordringar		55 274	68 255

Kassa och bank

Kassa och bank		2 449 867	2 398 591
Summa kassa och bank		2 449 867	2 398 591

Summa omsättningstillgångar

2 505 141

2 466 846

SUMMA TILLGÅNGAR

52 731 990

52 878 006

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 305 500	23 342 000
Upplåtelseavgifter	11 275	11 275
Fond för yttre underhåll	201 444	169 444
Summa bundet eget kapital	24 518 219	23 522 719

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 110 507	-1 151 668
Årets resultat	-124 000	73 161
Summa fritt eget kapital	-1 234 507	-1 078 507

Summa eget kapital

23 283 712

22 444 212

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	29 216 500	30 180 000
Summa långfristiga skulder	29 216 500	30 180 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	37 164	32 698
Skatteskulder	0	1 315
Övriga skulder	17 017	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177 597	219 781
Summa kortfristiga skulder	231 778	253 794

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 731 990

52 878 006

Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-124 000	73 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 311	191 430
Betald skatt	34 007	40 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	94 318	304 919
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-13 420	1 161
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 921	6 942
Förändring av leverantörsskulder	4 466	6 688
Förändring av kortfristiga skulder	-25 167	22 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 276	342 344
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	963 500	0
Amortering av lån	-963 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	51 276	342 344
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 398 591	2 056 247
Likvida medel vid årets slut	2 449 867	2 398 591

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Byggnadsförbättringar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Anger procentuell ökning av årsvgiften som krävs för bibehållet resultat vid en räntehöjning om en procent.

Energikostnad/kvm

Sammanlagd kostnad för uppvärmning, el och vatten per kvm total yta.

Sparande

Årets resultat med avskrivningar och årets utförda planerade underhåll återlagda per kvm total yta.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Månadsavgifter	894 116	869 886
Månadshyror	761 086	739 368
Parkeringshyror	113 370	108 420
Summa nettoomsättning	1 768 572	1 717 674

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	-78 074	-75 422
Kabel-Tv	-20 777	-32 055
Värme	-318 265	-309 041
Vatten & avlopp	-86 215	-69 191
Sophämtning	-55 254	-50 680
Trädgård	-40 618	-10 504
Reparation & underhåll lokaler	-207 792	-63 900
Snöröjning	-53 000	-45 438
Övriga lokalkostnader	-7 300	-13 283
Övriga förbrukningsinventarier	-21 499	-4 138
Reparation och underhåll	-25 891	0
Planerat underhåll	-10 200	0
Postbefordran	-676	-688
Fastighetsförsäkring	-28 747	-28 493
Serviceavgift branschorganisation	-5 035	-4 975
Revisionsarvoden	-7 031	-6 875
Övriga förvaltningskostnader	-5 302	-11 044
Redovisningstjänster	-49 909	-43 438
IT-tjänster	-954	-791
Konsultarvoden	-9 750	-11 125
Bankkostnader	-2 573	-3 652
Fastighetsavgift	-45 570	-43 770
Summa övriga externa kostnader	-1 080 432	-828 503

Not 4 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Styrelsearvoden	-30 178	-20 000
Sociala avgifter	-9 426	-6 284
Summa personalkostnader	-39 604	-26 284

Not 5 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	51 709 291	51 709 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 709 291	51 709 291
Ingående avskrivningar	-1 298 131	-1 113 820
Årets avskrivningar	-184 311	-184 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 482 442	-1 298 131
Utgående redovisat värde	50 226 849	50 411 160
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärden	32 000 000	32 000 000
Bokfört värde byggnader	34 741 814	34 926 125
Bokfört värde mark	15 485 035	15 485 035
Summa byggnader och mark	50 226 849	50 411 160

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	76 457	76 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 457	76 457
Ingående avskrivningar	-76 457	-69 338
Årets avskrivningar	0	-7 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 457	-76 457
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Lån Wallenstam Bostadsfinansiering AB	9 028 000	9 991 500
Lån KB Myran nr 308	20 188 500	20 188 500
Summa långfristiga skulder	29 216 500	30 180 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	20 200 000	20 200 000
Andra ställda säkerheter	9 028 000	9 991 500
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	29 228 000	30 191 500

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresrättslägenhet om 47 kvm uppläts i september med bostadsrätt.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Charlotte Landin
Ordförande

Peter Dahlin

Lars Aggring

Sophia Ansell Winberg

Karl Söderström

Louise Tano

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10

Organisationsnummer 769628-2826

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker
att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rödbetan 10 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende