

Årsredovisning 2022

Brf Vintervägen 17

769620-1040



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINTERVÄGEN 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-04-28 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-03-23. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

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

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Oxeln 6 i Solnas kommun förvärvades 2009-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vintervägen 17. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1964.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 357 kvm, vilket utgör lägenhetsytan. I föreningen finns 3 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 rum med kokvrå:	6 st
1 rum och kök:	19 st
2 rum och kök:	6 st
3 rum och kök:	2 st

Av dessa 33 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Paola Lineo Romero	Ordförande
Viktoria Cadenius	Kassör
Patrik Montgomery	Ledamot
Alexander Lytchiér	Ledamot

Valberedning

Valberedningen består av Kajsa Olsson och Erik Hall.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av styrelsen samt två ledamöter i förening.

Revisorer

Michael Adamsson Revisor Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

2014	Ombyggnad av lokal och råvind till lägenheter
2016	Ny port mot gården
2016	Markarbete på baksidan
2018	Radonmätning i fastigheten
2020	Ny port på framsidan
2020	Byte av armaturer i trapphus samt tagglob i entrén
2022	Stamspolning
2022	Nytt bokningssystem till tvättstugan

Planerade underhåll

Golvet i tvättstugan.

2023	Slipa golvet i trapphuset på första planet. Hisskorgen.
------	--

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har underhåll skett i form av stamspolning i samtliga lägenheter, tvättstuga och källare. Tvättstugan har fått ett modernt digitalt bokningssystem.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2023 byts föreningens försäkringsbolag och medlemskapet i Bostadsrätterna avslutas.

Ekonomi

Årets resultat är en förlust, vilket till stor del beror på avskrivningarna. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet då det endast är en bokföringsmässig post.

Resultatet är en förbättring jämfört med föregående år främst p g a minskade räntekostnader, samt minskade reparations- och underhållskostnader.

I kassaflödesanalysen finns information om föreningen totala kassaflöde för året, där även amorteringar och förändringar i rörelsekapitalet är inkluderade. Årets totala kassaflöde är 298 Kkr.

Föreningens största kostnad är fjärrvärmekostnaden.

Årsavgifterna höjdes senast i januari 2021 med 3 %, och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutades det om oförändrade avgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 048 708	1 062 803	1 030 963	1 041 174
Resultat efter fin. poster	-50 919	-212 346	-328 456	-171 876
Soliditet, %	80	80	80	79
Yttre fond	865 728	760 128	654 528	548 928
Taxeringsvärde	45 304 000	35 200 000	35 200 000	35 200 000
Bostadsyta, kvm	1 357	1 357	1 357	1 357
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	747	747	725	725
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 644	4 676	4 707	5 108
Genomsnittlig skuldränta, %	1,09	3,32	3,29	3,25
Belåningsgrad, %	20,40	20,30	20,20	22,00

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	26 152 391	-	-	26 152 391
Upplåtelseavgifter	2 086 806	-	-	2 086 806
Fond, yttre underhåll	760 128	-	105 600	865 728
Balanserat resultat	-3 118 062	-212 346	-105 600	-3 436 008
Årets resultat	-212 346	212 346	-50 919	-50 919
Eget kapital	25 668 917	0	-50 919	25 617 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 436 008
Årets resultat	-50 919
Totalt	<u>-3 486 927</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	135 912
Balanseras i ny räkning	-3 622 839
	<u><u>-3 486 927</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		1 048 708	1 062 433
Rörelseintäkter		-2	370
Summa rörelseintäkter		1 048 706	1 062 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-542 718	-566 788
Övriga externa kostnader	7	-91 033	-88 296
Personalkostnader	8	-25 223	-36 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 892	-371 892
Summa rörelsekostnader		-1 030 866	-1 063 419
RÖRELSERESULTAT		17 840	-616
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 760	-211 730
Summa finansiella poster		-68 759	-211 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-50 919	-212 346
ÅRETS RESULTAT		-50 919	-212 346

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	30 896 181	31 261 461
Maskiner och inventarier	11	39 644	46 256
Summa materiella anläggningstillgångar		30 935 825	31 307 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 935 825	31 307 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 481	3 796
Övriga fordringar	12	2 381	1 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 076	59 444
Summa kortfristiga fordringar		34 938	64 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 134 457	836 899
Summa kassa och bank		1 134 457	836 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 169 395	901 155
SUMMA TILLGÅNGAR		32 105 220	32 208 872

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 239 197	28 239 197
Fond för yttre underhåll		865 728	760 128
Summa bundet eget kapital		29 104 925	28 999 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 436 008	-3 118 062
Årets resultat		-50 919	-212 346
Summa fritt eget kapital		-3 486 927	-3 330 408
SUMMA EGET KAPITAL		25 617 998	25 668 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 600 000	4 600 000
Summa långfristiga skulder		4 600 000	4 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 701 558	1 744 738
Leverantörsskulder		36 323	64 825
Skatteskulder		22 216	4 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	127 125	125 981
Summa kortfristiga skulder		1 887 222	1 939 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 105 220	32 208 872

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	836 899	679 418
Resultat efter finansiella poster	-50 919	-212 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	371 892	371 893
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	320 973	159 547
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 318	15 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 553	25 470
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	340 738	200 661
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-43 180	-43 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 180	-43 180
Årets kassaflöde	297 558	157 481
Likvida medel vid årets slut	1 134 457	836 899

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vintervägen 17 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	1 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. 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, p-platser	27 000	27 000
Årsavgifter, bostäder	1 013 268	1 013 268
Övriga intäkter	8 438	22 535
Summa	1 048 706	1 062 803

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	9 834	6 958
Snöskottning	13 825	35 678
Städning	34 107	31 000
Summa	57 766	73 636

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Löpande reparationer	52 466	29 252
Planerat underhåll	0	50 000
Summa	52 466	79 252

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	35 202	27 563
Sophämtning	42 364	41 379
Uppvärmning	196 090	210 147
Vatten	27 967	26 050
Summa	301 623	305 139

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	38 026	35 194
Fastighetsskatt	67 167	48 147
Kabel-TV	9 569	9 318
Samfällighet	16 101	16 101
Summa	130 863	108 760

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	61 740	54 047
Förbrukningsmaterial	549	971
Revisionsarvoden	8 125	8 125
Serviceavgift till Brf-organisation	5 140	5 090
Övriga förvaltningskostnader	15 479	20 064
Summa	91 033	88 296

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	5 223	7 905
Styrelsearvoden	20 000	28 538
Summa	25 223	36 443

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 723	211 670
Övriga räntekostnader	37	60
Summa	68 760	211 730

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	34 975 318	34 975 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>34 975 318</u>	<u>34 975 318</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 713 857	-3 348 576
Årets avskrivning	-365 280	-365 281
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 079 137</u>	<u>-3 713 857</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>30 896 181</u></u>	<u><u>31 261 461</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 719 015	9 719 015
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 674 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	26 630 000	20 400 000
Summa	45 304 000	35 200 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	99 173	99 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>99 173</u>	<u>99 173</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-52 917	-46 305
Avskrivningar	-6 612	-6 612
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-59 529</u>	<u>-52 917</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>39 644</u></u>	<u><u>46 256</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	819	420
Övriga fordringar	1 562	596
Summa	2 381	1 016

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	0	38 026
Förvaltning	13 483	12 763
Kabel-TV	2 638	2 391
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 955	6 264
Summa	28 076	59 444

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-09-28	3,18 %	1 701 558	1 744 738
SEB	2025-02-28	1,57 %	4 600 000	4 600 000
Summa			6 301 558	6 344 738
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 701 558</i>	<i>1 744 738</i>

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
El	4 387	2 500
Förutbetalda avgifter/hyror	86 689	86 689
Städning	3 125	2 500
Uppvärmning	30 870	32 295
Utgiftsräntor	2 054	1 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	832
Summa	127 125	125 981

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 781 000	9 781 000
Summa	9 781 000	9 781 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Paola Lineo Romero
Ordförande

Viktoria Cadenius
Kassör

Patrik Montgomery
Ledamot

Alexander Lytchiér
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Michael Adamsson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 645b388377f09db99b510894

Finalized at: 2023-05-11 13:55:30 CEST

Title: Brf Vintervägen 17, 769620-1040 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: Ug/ylxw104pd5SU0xH+A+c5D/X5Fl+tt25aY68NRIs=-2

Initiated by: paola.lineo@gmail.com (*paola.lineo@gmail.com*) via Brf Vintervägen 17 769620-1040

Signees:

- Hans Arvid Mikael Adamsson signed at 2023-05-11 13:55:29 CEST with Swedish BankID (**19571227-XXXX**)
- Paola Lineo Romero signed at 2023-05-10 08:34:15 CEST with Swedish BankID (**19831004-XXXX**)
- Alexander Lytchiér signed at 2023-05-11 13:36:56 CEST with Swedish BankID (**19941012-XXXX**)
- Patrik Montgomery signed at 2023-05-10 08:45:45 CEST with Swedish BankID (**19921011-XXXX**)
- Viktoria Cadenius signed at 2023-05-10 08:35:11 CEST with Swedish BankID (**19941221-XXXX**)