

Årsredovisning 2022

Brf Vandraren 2

769619-7917



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VANDRAREN 2

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 2009-01-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-01-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-12-06. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 15 bostadsrätter om totalt 1 088 kvm. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Hägerstensvägen 151 och Pilgrimsvägen 68. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1976.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Styrelsens sammansättning

Niclas Lindstedt	Ordförande
Ralph Sjöholm	Kassör
Emilia Maria Puotinen	Sekreterare
Gustav Sjöo	Ledamot
Marie Hultqvist	Ledamot
Thomas Nathorst-Böös	Ledamot

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Målningsarbete utvändigt av fönster, entréer & Skärmtak	2023-2025
Säkerhetsbesiktning av tak	2023
Byte av äldre stuprör samt installation av vandalrör	2024
Inspektion av dränkbara pumpar	2024

Föreningen upprättade en underhållsplan år 2017, vilken sträcker sig 29 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Ek.förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för 2021.

Föreningens två lån föll för betalning under 2022. Lånen förlängdes i en situation med högre ränteläge och amorteringarna minskades ner.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhåll, är fastighetsel och den har under år 2022 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2022 fortsatt arbetet med att samla, organisera och spara material digitalt hos förvaltaren Simpleko. Vård- och underhållsplanen har reviderats för att kostnader, likviditet och underhållsbehov bättre ska korrespondera med varandra. Relining av köksstammarna har genomförts och fasadernas socklar samt källar- och vindsutrymmen har målats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 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	828 119	833 747	832 226	838 852
Resultat efter fin. poster	-209 255	67 950	65 045	-320 318
Soliditet, %	85	85	85	83
Yttre fond	1 261 000	1 158 000	1 095 000	1 070 000
Taxeringsvärde	36 000 000	23 800 000	23 800 000	23 800 000
Bostadsyta, kvm	1 088	1 088	1 088	1 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	737	737	737
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 989	3 065	3 065	3 598
Genomsnittlig skuldränta, %	1,67	1,16	1,17	1,70
Belåningsgrad, %	15,47	15,73	15,59	18,00

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	17 760 996	-	-	17 760 996
Upplåtelseavgifter	8 346 748	-	-	8 346 748
Fond, yttre underhåll	1 158 000	-	103 000	1 261 000
Balanserat resultat	-7 147 076	67 950	-103 000	-7 182 125
Årets resultat	67 950	-67 950	-209 255	-209 255
Eget kapital	20 186 619	0	-209 255	19 977 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 182 125
Årets resultat	-209 255
Totalt	<u>-7 391 380</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-141 838
Balanseras i ny räkning	-7 509 542
	<u>-7 391 380</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		828 119	833 747
Rörelseintäkter		13 750	9 406
Summa rörelseintäkter		841 869	843 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-692 033	-443 933
Övriga externa kostnader	7	-111 553	-104 455
Personalkostnader	8	0	22 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 937	-210 528
Summa rörelsekostnader		-1 002 523	-736 575
RÖRELSERESULTAT		-160 654	106 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 528	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55 129	-38 627
Summa finansiella poster		-48 601	-38 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209 255	67 950
ÅRETS RESULTAT		-209 255	67 950

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	21 025 888	21 200 525
Maskiner och inventarier	12	860 369	884 669
Summa materiella anläggningstillgångar		21 886 257	22 085 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 886 257	22 085 194
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 369	4 621
Övriga fordringar	13	13 363	12 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 900	31 643
Summa kortfristiga fordringar		69 632	48 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 482 991	1 551 222
Summa kassa och bank		1 482 991	1 551 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 552 623	1 600 156
SUMMA TILLGÅNGAR		23 438 880	23 685 350

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 107 744	26 107 744
Fond för yttre underhåll		1 261 000	1 158 000
Summa bundet eget kapital		27 368 744	27 265 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 182 125	-7 147 076
Årets resultat		-209 255	67 950
Summa fritt eget kapital		-7 391 380	-7 079 125
SUMMA EGET KAPITAL		19 977 364	20 186 619
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 252 000	3 335 000
Leverantörsskulder		74 325	26 086
Skatteskulder		2 282	1 322
Övriga kortfristiga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	132 849	136 323
Summa kortfristiga skulder		3 461 516	3 498 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 438 880	23 685 350

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 551 222	1 257 972
Resultat efter finansiella poster	-209 255	67 950
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	115 750
Årets avskrivningar	198 937	94 778
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-10 318	278 478
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 698	3 993
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 785	10 779
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	14 769	293 250
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	-83 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 000	0
Årets kassaflöde	-68 231	293 250
Likvida medel vid årets slut	1 482 991	1 551 222

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vandraren 2 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 %
Fastighetsförbättringar	2-2,5 %
Installationer	2-4 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	83 559	81 834
Rabatter bostäder	-1 152	-1 152
Årsavgifter, bostäder	744 504	744 504
Övriga intäkter	14 958	17 967
Summa	841 869	843 153

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	29 205	22 805
Snöskottning	40 247	18 896
Städning	49 884	51 648
Trädgårdsarbete	12 782	8 653
Summa	132 118	102 002

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Löpande reparationer	104 988	25 820
Planerat underhåll	152 189	800
Summa	257 177	26 620

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	229 881	190 761
Vatten	15 344	29 947
Summa	245 225	220 708

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	6 504	6 504
Fastighetsförsäkringar	21 991	21 300
Fastighetsskatt	24 304	23 344
Kabel-TV	4 714	4 593
Självrisker	0	38 862
Summa	57 513	94 603

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	62 142	62 679
Förbrukningsmaterial	5 516	4 295
Juridiska kostnader	0	103
Konsultkostnader	6 471	10 073
Revisionsarvoden	16 250	15 375
Övriga externa kostnader	15 612	8 620
Övriga förvaltningskostnader	5 562	3 310
Summa	111 553	104 455

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	0	-5 341
Styrelsearvoden	0	-17 000
Summa	0	-22 341

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Ränteintäkter	433	0
Utdelning Brandkontoret	6 095	0
Summa	6 528	0

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55 069	38 627
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	55 129	38 627

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 220 911	23 336 661
Utrangering	0	-115 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>23 220 911</u>	<u>23 220 911</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 020 386	-1 949 908
Utrangering	0	115 750
Årets avskrivning	-174 637	-186 228
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 195 023</u>	<u>-2 020 386</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 025 888</u></u>	<u><u>21 200 525</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	8 579 735	8 579 735
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	12 200 000
Summa	36 000 000	23 800 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 144 984	1 144 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 144 984</u>	<u>1 144 984</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-260 315	-236 015
Avskrivningar	-24 300	-24 300
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-284 615</u>	<u>-260 315</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>860 369</u></u>	<u><u>884 669</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 363	12 670
Summa	13 363	12 670

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1 626	1 626
El	14 031	0
Försäkringspremier	7 462	7 071
Förvaltning	16 405	15 528
Kabel-TV	1 298	1 178
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 078	6 240
Summa	46 900	31 643

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-12-28	5,22 %	1 626 000	1 667 500
SEB	2023-09-28	4,94 %	1 626 000	1 667 500
Summa			3 252 000	3 335 000
<i>Varav kortfristig del</i>			3 252 000	3 335 000

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 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	49 181	43 322
Förutbetalda avgifter/hyror	72 105	68 878
Utgiftsräntor	4 354	1 605
Vatten	-7 791	7 518
Summa	132 849	136 323

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000
Summa	11 600 000	11 600 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Niclas Lindstedt
Ordförande

Ralph Sjöholm
Kassör

Emilia Maria Puotinen
Sekreterare

Gustav Sjöo
Ledamot

Marie Hultqvist
Ledamot

Thomas Nathorst-Böös
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor