

Årsredovisning 2022

BRF ALMEN 2

716420-1415



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALMEN 2

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-12-07.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Almen2 på adressen Råsundavägen 119 i Solna. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Ahlström	Ordförande
Daniel Gustafsson	Kassör
Anna Moberg Lindqvist	Ledamot
Annaclaudia Montanino	Ledamot
Oliver Åkerman	Sekreterare
Arash Rezaei	Ledamot
Rony Lutz	Suppleant
Anette Torberg	Suppleant

VALBEREDNING

Birgitta Hjort-Rova och Stefan Olowsson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.



REVISORER

Karl Erik Eriksson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Styrelsen har utfört normalt underhåll under året såsom städning, hantering av lås, skötsel av tvättstugan, trädgårdsarbete och städdagar i föreningen, inspektion och färdigställande av brandskydd, hiss mm.

Det viktigaste projekt som avslutats under året är planerad underhåll under SUSTENDs underhållsplan för Almen 2 bland annat innehållande fönsterrenovering, takmålning, målning av dörrar mm, stuprörsbyte, tvättning och impregnering av fasaden.

Vi gjorde en investering i nya dörrar för att förbättra ventilation och ljudnivå för boende vid tvättstugan samt öka säkerheten för elskåpet.

Föreningens medlemmar har genomfört en städdag en på våren för att gemensamt arbeta med vår trädgård och rensa och städa våra allmänna utrymmen. I samband med detta bjöd Styrelsen på korvgrillning.

Under våren så färdigställdes arbetet med en inrapporterad vattenskada under 2022.

PLANERADE UNDERHÅLL

Under året kommer arbete också att ske avseende vår sopstation på anmodan av Solna Stad som inte kommer köra in och tömma våra kärl.

Under 2023 kommer prioritet läggas på nödvändiga underhåll och förskönande underhåll skjuts till nästa kalendarår. Underhållsplanen kommer uppdateras enligt detta.

EKONOMI

I den totala månadsavgiften betalar föreningens medlemmar två delar. Den första är en föreningsavgift som ska täcka räntor, löpande fakturor etc. och den andra delen är en avgift för värmeförsörjningen. Styrelsen baserar föreningsavgiften på inflationen och kommande underhållsbehov. I år kommer avgiften behöva höjas väsentligt med tanke på kommande underhållsbehov. Med anledning av detta föreslår styrelsen en justering av denna avgift med 10 %. Då styrelsen tror att priserna för värme kommer att öka kommande året varför förslag på ökning för värme med är 10 %.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhåll enligt plan

Förbättringar utanför tvättstugan

Hantering av vattenskada

Under året utökade föreningens lån med 800000 SEK hos Swedbank

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 293 779	1 211 021	1 223 648	1 090 597
Resultat efter fin. poster	617	-488 607	135 246	-469 890
Soliditet, %	42	44	54	53
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	57 464 000	47 564 000	47 564 000	47 564 000
Bostadsyta, kvm	1 838	1 838	1 838	1 838
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	429	393	370	370
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 135	3 700	2 612	2 612
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	0,94	1,47	1,27
Belåningsgrad, %	60,40	67,09	46,74	46,09

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	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-624 929	-488 607	-	-1 113 536
Årets resultat	-488 607	488 607	617	617
Eget kapital	5 839 304	0	617	5 839 921

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 113 536
Årets resultat	617
Totalt	-1 112 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 112 919
	-1 112 919

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		1 293 779	1 211 021
Rörelseintäkter		76 596	1
Summa rörelseintäkter		1 370 375	1 211 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 018 567	-1 368 695
Övriga externa kostnader	8	-97 136	-132 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 664	-144 192
Summa rörelsekostnader		-1 256 367	-1 645 069
RÖRELSERESULTAT		114 008	-434 047
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		436	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-113 827	-54 560
Summa finansiella poster		-113 391	-54 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		617	-488 607
ÅRETS RESULTAT		617	-488 607

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 583 337	10 136 045
Maskiner och inventarier	11	749 242	763 510
Summa materiella anläggningstillgångar		13 332 579	10 899 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 332 579	10 899 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 179	75 826
Övriga fordringar	12	4 129	8 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 099	58 396
Summa kortfristiga fordringar		166 407	142 490
Kassa och bank			
Kassa och bank		532 880	2 170 173
Summa kassa och bank		532 880	2 170 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 287	2 312 663
SUMMA TILLGÅNGAR		14 031 867	13 212 218

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 952 840	6 952 840
Summa bundet eget kapital		6 952 840	6 952 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 113 536	-624 929
Årets resultat		617	-488 607
Summa fritt eget kapital		-1 112 919	-1 113 536
SUMMA EGET KAPITAL		5 839 921	5 839 304
Avsättningar			
Avsättningar		127 926	120 006
Summa avsättningar		127 926	120 006
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
Summa långfristiga skulder		22 500	22 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 600 000	6 800 000
Leverantörsskulder		37 594	49 247
Skatteskulder		0	8 913
Övriga kortfristiga skulder		-1 900	-1 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	405 825	373 679
Summa kortfristiga skulder		8 041 519	7 230 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 031 867	13 212 218

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almen 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:

Fastighetsförbättringar	2-6,7 %
Maskiner och inventarier	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.

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, lokaler	180 542	177 678
Årsavgifter, bostäder	788 849	723 067
Övriga intäkter	400 984	310 277
Summa	1 370 375	1 211 022

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	35 409	17 515
Fastighetsskötsel	5 335	5 596
Snöskottning	15 257	47 359
Städning	46 797	61 064
Trädgårdsarbete	6 969	9 296
Övrigt	7 233	26 617
Summa	117 000	167 447

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	124 895	418 151
Reparationer	238 306	169 565
Summa	363 201	587 716

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Förberedelse OVK 2020	0	60 000
Vattenskada ht2020	0	0
Fuktskada Eijvergård Norell	0	0
Radon	0	0
Vattenskada Droppbollen	0	0
Droppbollen belysning	0	9 153
Summa	0	69 153

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	49 608	31 014
Sophämtning	49 137	59 299
Uppvärmning	282 721	291 840
Vatten	28 714	33 225
Summa	410 180	415 378

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	16 992	17 175
Fastighetsförsäkringar	52 843	50 105
Fastighetsskatt	51 096	54 656
Kabel-TV	7 255	7 065
Summa	128 186	129 001

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	4 234
Kameral förvaltning	40 388	39 496
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Övriga förvaltningskostnader	48 498	80 202
Summa	97 136	132 182

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	113 772	54 322
Övriga räntekostnader	55	238
Summa	113 827	54 560

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 539 064	11 539 064
Årets inköp	2 573 689	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 112 752	11 539 064
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 403 019	-1 268 888
Årets avskrivning	-126 396	-134 131
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 529 415	-1 403 019
Utgående restvärde enligt plan	12 583 337	10 136 045
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 372 655</i>	<i>2 372 655</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 910 000	18 549 000
Taxeringsvärde mark	35 554 000	29 015 000
Summa	57 464 000	47 564 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	853 062	780 937
Inköp	0	72 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	853 062	853 062
Ingående ackumulerad avskrivning	-89 552	-79 491
Avskrivningar	-14 268	-10 061
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 820	-89 552
Utgående restvärde enligt plan	749 242	763 510

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	3 288	0
Skattekonto	841	8 268
Summa	4 129	8 268

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 832	2 832
Fastighetsskötsel	1 454	1 365
Försäkringspremier	18 010	16 827
Förvaltning	18 598	18 045
Kabel-TV	2 000	1 813
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 205	17 514
Summa	62 099	58 396

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,66 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2023-01-28	2,66 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2022-01-28	0,75 %		2 266 000
Swedbank	2023-03-28	3,48 %	3 066 000	
Summa			7 600 000	6 800 000

Varav kortfristig del 7 600 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
El	6 185	5 232
Förutbetalda avgifter/hyror	325 707	303 084
Uppvärmning	43 112	44 822
Utgiftsräntor	22 444	9 147
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127	3 144
Summa	405 825	373 679

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 376 000	4 376 000
Summa	4 376 000	4 376 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Ahlström
Ordförande

Anna Moberg Lindqvist
Ledamot

Annaclaudia Montanino
Ledamot

Arash Rezaei
Ledamot

Daniel Gustafsson
Kassör

Oliver Åkerman
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Karl Erik Eriksson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.03.2023 10:52

SENT BY OWNER:

Jonas Gustavsson · 09.03.2023 15:14

DOCUMENT ID:

Hkl60FPDKh

ENVELOPE ID:

SJ6RtDwkn-Hkl60FPDKh

DOCUMENT NAME:

Brf Almen 2, 716420-1415 - årsredovisning 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Daniel Gustafsson daniel@yesql.se	Signed Authenticated	09.03.2023 15:18 09.03.2023 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/05) IP: 89.255.232.193
2. ANNA AHLSTRÖM anna@olowsson.se	Signed Authenticated	09.03.2023 15:26 09.03.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/11) IP: 89.255.232.128
3. OLIVER ÅKERMAN oliver_akerman@hotmail.com	Signed Authenticated	09.03.2023 15:47 09.03.2023 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/28) IP: 78.77.204.73
4. ANNACLAUDIA MONTANINO annaclaudiamontanino@gmail.com	Signed Authenticated	09.03.2023 20:30 09.03.2023 20:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/02) IP: 89.255.232.243
5. Anna Katarina V Moberg Lindqvist Anna.moberg@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2023 10:05 10.03.2023 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/04) IP: 94.191.153.173
6. Arash Rezaei Anvari arash78@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2023 17:20 10.03.2023 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/23) IP: 92.33.169.193
7. KARL-ERIK ERIKSSON karl-erik@mittbokslut.se	Signed Authenticated	13.03.2023 10:52 10.03.2023 18:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/16) IP: 81.227.37.31

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed