

Årsredovisning 2022

Brf Oväder 1

769620-8003



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OVÄDER 1

Styrelsen avger 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-09.

Säte

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Oväder 1.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Gösta Ekmans väg 3-5. Fastigheten byggdes 1967 och har värdeår 1967.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 134 kvm, varav 4354 kvm utgör lägenhetsyta och 780 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

28 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

13 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 49 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

Styrelsens sammansättning

Tommy Pettersson	Ordförande
Andreas Göran Mikael Wiman	Ledamot
Anette Lena Birgitta Kyhlström	Ledamot
Karel Papica	Ledamot
Miguel Valera	Ledamot
Karin Wändahl	Suppleant

Valberedning

Thorbjörn Bernebrant, Stellan Pettersson, Camilla Fristedt, Marie Franzen

Firmateckning

Tecknas av 2 ledamöter i Förening

Revisorer

Magnus Emilsson	Ordinarie revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Revisorssuppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010	Stambyte
2012	Brandtätning och brandskyddsmaterial
2013	Byte av alla fönster
2014	Renovering av balkonger
2014	Nya entrépartier
2016	Hissrenovering
2020	Ventilationsarbete
2021	Ny sophantering kräver sopkärl utomhus
2022	Renovering av gamla soprummen
2022	Fasadrenovering/ Nya tätskikt på tak och garagetak
2022	Ny undercentral

Planerade underhåll

2023	Upprustning lekplats
2023	Upprustning av utemiljön

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel samt utemiljö	Växthuset Utveckling AB
Hissunderhåll	S:T Eriks hiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är -10 210 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som var -1 157 Kkr. Förändringen beror främst att föreningen under året haft stora kostnader för planerat fasadbyte.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom underhållskostnaderna är kostnaden för uppvärmning och den har under året minskar från föregående år.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har planer på att lösa lånet för fasadrenoveringen på 9,9 milj kr i januari 2023 samt lösa ett lån på 2,7 milj kr i januari 2023.

Styrelsen har inga planer på att höja avgiften under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 518 051	2 559 142	2 652 735	2 812 311
Resultat efter fin. poster	-10 209 972	-1 156 549	-451 289	-202 116
Soliditet, %	75	83	84	81
Yttre fond	1 320 000	1 200 000	1 080 000	960 000
Taxeringsvärde	144 416 000	96 812 000	96 812 000	96 812 000
Bostadsyta, kvm	4 354	4 354	4 354	4 354
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	430	456	477
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 467	3 240	3 270	4 078
Genomsnittlig skuldränta, %	2,00	1,24	1,96	2,74
Belåningsgrad, %	26,30	15,46	15,50	19,20

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	75 023 265	-	2 302 727	77 325 992
Upplåtelseavgifter	7 767 570	-	5 082 273	12 849 843
Fond, yttre underhåll	1 200 000	-	120 000	1 320 000
Balanserat resultat	-4 566 406	-1 156 549	-120 000	-5 842 955
Årets resultat	-1 156 549	1 156 549	-10 209 972	-10 209 972
Eget kapital	78 267 880	0	-2 824 972	75 442 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 842 955
Årets resultat	-10 209 972
Totalt	<u><u>-16 052 928</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	433 248
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 753 248
Balanseras i ny räkning	-14 732 928
	<u><u>-16 052 928</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		2 518 051	2 559 143
Rörelseintäkter		353 969	338 579
Summa rörelseintäkter		2 872 020	2 897 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-11 248 806	-2 627 546
Övriga externa kostnader	7	-421 716	-222 732
Personalkostnader	8	-158 310	-144 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 318	-882 951
Summa rörelsekostnader		-12 720 150	-3 877 932
RÖRELSERESULTAT		-9 848 130	-980 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 129	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-378 971	-176 380
Summa finansiella poster		-361 842	-176 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 209 972	-1 156 549
ÅRETS RESULTAT		-10 209 972	-1 156 549

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	90 502 396	91 277 985
Maskiner och inventarier	11	208 283	275 687
Summa materiella anläggningstillgångar		90 710 679	91 553 672
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 710 679	91 553 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 901	9 524
Övriga fordringar	12	7 744	5 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 499	107 109
Summa kortfristiga fordringar		149 144	121 787
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 432 034	2 223 604
Summa kassa och bank		9 432 034	2 223 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 581 178	2 345 391
SUMMA TILLGÅNGAR		100 291 857	93 899 063

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 175 835	82 790 835
Fond för yttre underhåll		1 320 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		91 495 835	83 990 835
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 842 955	-4 566 406
Årets resultat		-10 209 972	-1 156 549
Summa fritt eget kapital		-16 052 928	-5 722 955
SUMMA EGET KAPITAL		75 442 907	78 267 880
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 150 000	8 250 000
Summa långfristiga skulder		8 150 000	8 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 654 074	5 858 892
Leverantörsskulder		146 345	1 031 619
Skatteskulder		0	6 795
Övriga kortfristiga skulder		520 049	63 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	378 481	420 239
Summa kortfristiga skulder		16 698 949	7 381 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 291 857	93 899 063

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 223 604	1 928 577
Resultat efter finansiella poster	-10 209 972	-1 156 549
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	891 318	882 951
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-9 318 654	-273 598
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 304	12 236
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-477 416	929 419
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-9 823 374	668 057
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-48 325	-245 491
Kassaflöde från investeringar	-48 325	-245 491
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 384 947	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	9 695 182	-127 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 080 129	-127 540
Årets kassaflöde	7 208 430	295 026
Likvida medel vid årets slut	9 432 034	2 223 604

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Oväder 1 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:

Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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.

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-plats och garage	147 400	148 200
Hysesintäkter, bostäder	564 129	608 928
Pantavgifter	4 830	4 284
Utdelning Brandkontoret	353 970	338 580
Årsavgifter, bostäder	1 675 949	1 672 574
Överlåtelseavgifter	3 624	2 380
Övriga intäkter	122 118	122 776
Summa	2 872 020	2 897 722

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	3 793	5 177
Fastighetsskötsel	53 717	35 111
Snöskottning	30 176	70 277
Städning	162 427	133 162
Trädgårdsarbete	258 531	109 959
Summa	508 644	353 686

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparation och underhåll bostäder	3 275	9 940
Reparation och underhåll fasad	8 901 135	875 813
Reparation och underhåll gemensamma ytor	56 486	39 108
Reparation och underhåll hissar	143 873	35 081
Reparation och underhåll installationer	481 023	116 364
Reparation och underhåll övrigt	23 995	1 905
Summa	9 609 787	1 078 211

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	106 761	99 111
Sophämtning	40 238	56 442
Uppvärmning	525 553	626 597
Vatten	126 263	120 880
Summa	798 815	903 030

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	57 632	56 232
Fastighetsskatt	104 667	105 447
Kabel-TV	169 261	130 940
Summa	331 560	292 619

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	4 784	7 442
Ekonomisk förvaltning	111 256	107 103
Försäljningskostnader	102 750	0
Konsultkostnader	87 256	61 338
Kostnader för stämma/medlemsmöten	10 128	1 592
Revisionsarvoden	20 375	13 750
Serviceavgift BRF organisation	5 162	5 034
Övriga förvaltningskostnader	80 005	26 474
Summa	421 716	222 732

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner, arbetare	17 800	2 400
Sociala avgifter	29 210	31 002
Styrelsearvoden	111 300	111 300
Summa	158 310	144 702

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	378 968	176 053
Övriga räntekostnader	3	327
Summa	378 971	176 380

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	98 422 562	98 177 071
Årets inköp	48 325	245 491
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>98 470 887</u>	<u>98 422 562</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 144 577	-6 329 030
Årets avskrivning	-823 914	-815 547
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 968 491</u>	<u>-7 144 577</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>90 502 396</u></u>	<u><u>91 277 985</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	30 478 271	30 478 271
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 638 000	49 940 000
Taxeringsvärde mark	88 778 000	46 872 000
Summa	144 416 000	96 812 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	636 909	636 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>636 909</u>	<u>636 909</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-361 222	-293 818
Avskrivningar	-67 404	-67 404
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-428 626</u>	<u>-361 222</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>208 283</u></u>	<u><u>275 687</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 631	5 154
Övriga fordringar	113	0
Summa	7 744	5 154

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	11 273	0
Försäkringspremier	64 640	57 632
Förvaltning	27 374	25 910
Kabel-TV och bredband	27 487	22 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 725	1 190
Summa	135 499	107 109

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-05-29	3,38 %	2 929 074	2 958 892
SBAB	2030-05-09	1,50 %	8 250 000	8 350 000
SBAB	2023-04-19	2,7 %	2 725 000	2 800 000
SBAB Bank AB	2023-02-01	3,01 %	9 900 000	
Summa			23 804 074	14 108 892
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>15 654 074</i>	<i>5 858 892</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	9 800	11 691
Fastighetsskötsel	0	2 974
Förutbetalda avgifter/hyror	199 186	212 527
Revision	14 000	14 000
Städning	11 900	13 700
Uppvärmning	75 183	90 512
Utgiftsräntor	35 547	24 839
Vatten	23 404	19 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 461	30 584
Summa	378 481	420 239

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 623 550	26 623 550
Summa	26 623 550	26 623 550

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Göran Mikael Wiman
Ledamot

Anette Lena Birgitta Kyhlström
Ledamot

Karel Papica
Ledamot

Miguel Valera
Ledamot

Tommy Pettersson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision
Carina Eriksson
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: 63eb84d9e72d5f91594383f5

Finalized at: 2023-02-20 10:25:09 CET

Title: Brf Oväder 1, 769620-8003 - årsredovisning 2022.pdf

Digest: WPMgtTRe5YcRCmix6UhPsJM+dfCflJt0+8udG+cOX8=-2

Initiated by: mvalera966@gmail.com (*mvalera966@gmail.com*) via BRF Oväder1 769620-8003

Signees:

- Karel Papica signed at 2023-02-14 15:19:01 CET with Swedish BankID (**19610724-XXXX**)
- Andreas Göran Mikael Wiman signed at 2023-02-14 16:16:17 CET with Swedish BankID (**19760405-XXXX**)
- Anette Lena Birgitta Kyhlström signed at 2023-02-16 07:20:04 CET with Swedish BankID (**19561218-XXXX**)
- Carina Eriksson signed at 2023-02-20 10:25:09 CET with Swedish BankID (**19900116-XXXX**)
- Miguel Valera signed at 2023-02-14 14:43:53 CET with Swedish BankID (**19570629-XXXX**)
- Tommy Pettersson signed at 2023-02-14 14:57:08 CET with Swedish BankID (**19510824-XXXX**)