

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Årsta Backe

769613-0652

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årsta Backe, 769613-0652, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta föreningen

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

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Nuvarande avgäld gäller i tio år t o m den **31 mars 2025**.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3. Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Tele 2. Telenor AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige AB och gäller fullvärde, **bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.**
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Stadgeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2020.
Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2020.
Kiwa AB har under året genomfört den årliga besiktningen av fastighetens hissar.
Röckluckebesiktning gjord i varje hus under 2021.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wenche Flovén; Ordförande

Malin Hasselhuhn; Ledamot - Ekonomiansvarig
Adem Dogru; Ledamot - Fastighet och grönområden
Christopher Norrby; Ledamot - Sekreterare
Gita Mistry; Ledamot - **Parkeringsansvarig**

Ann-Marie Sjösten Hew; Suppleant - **Uthyrningsansvarig**
Leif Hultman; Suppleant - Fastighet och grönområden
Lotte Eriksson; Suppleant
Mikael Eriksson; Suppleant

Valberedning
Pontus Nordgren
Margaretha Frimodig

Revisor
Anders Karlén; Auktoriserad revisor. Moore Allegretto AB

Firmateckning
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige AB.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022 i maj. Styrelsen har under året hållit 10 st (föreg år 11 st) protokollförda möten.

Arvoden
Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Ett tidigare beslut från årsstämma om att investera i laddstolpar är lagd på framtiden.
Miljö- och soprum målades om.
Lånen amorterades med 1 449 096 kr.
Styrelsen önskar att förbättra föreningens ekonomiska situation med att fortsätta att amortera på lån.

Medlemsinformation

Medlemmar
Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2022 uppgår till 76 st (föreg år 75 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter
Under året har 4 st (föreg år 7 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning med kontraktsdatum år 2022.
Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifterna planeras att vara oförändrade
Den genomsnittliga årsavgiften var under 2022 849 kr/kvm (föreg år 849 kr/kvm).

Avsättning till yttre fond
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets föreslagna avsättning är 50 kr/kvm (föreg år 25 kr/kvm). Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord
Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.
Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i SEK 2019-12-31
Nettoomsättning	3 478 088	3 482 545	3 482 847	3 481 395
Resultat efter finansiella poster	277 456	479 117	454 245	170 446
Soliditet i %	66,7	65,6	64,3	62,5
(genomsnitt/kvm bostadsrättsyta)				
Årsavgift/kvm	849	849	849	849
Lån/kvm KR	7 217	7 587	7 988	8 516
Räntekostnad lån/kvm	85	82	112	134
Genomsnittsränta i %	1,19	1,1029	1,97	1,57
Elkostnad/kvm	34	21	16	18
Värmekostnad/kvm	142	141	134	146
Vattenkostnad/kvm	33	30	28	30

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

2 Lån med låg ränta ska läggas om i juni 2023. De kommer med stor sannolikhet att bli c:a 240 000 kr dyrare i ränta under 2023 än om de legat kvar med den låga räntan.

I nuläge behöver detta inte betyda en avgiftshöjning. Det beror även på hur energikostnader utvecklas under året.

Not Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid					
årets ingång	19 427 000	34 998 000	2 859 462	-251 927	479 117
Resultatdisposition					-479 117
Överföring till yttre fond			189 300	-189 300	
Årets resultat				479 117	277 456
Utgående balans	19 427 000	34 998 000	3 048 762	37 890	277 456

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 95 000 kr enligt stämmobeslut tidigare år. För år 2022 189 300 kr

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	Belopp i SEK
Balanserat resultat	37 890
Årets resultat	277 456
Summa fritt eget kapital	315 346

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt styrelsens beslut görs med	189 300
i ny räkning överföres	126 046
	315 346

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens intäkter	2		
Nettoomsättning		3 478 577	3 482 545
Övriga rörelseintäkter		2 181	546
		<u>3 480 758</u>	<u>3 483 091</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 897 700	-1 721 770
Personal- och styrelsekostnader	4	-117 652	-113 153
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-729 000	-729 000
Övriga rörelsekostnader	5	-139 037	-126 566
Rörelseresultat		<u>597 370</u>	<u>792 602</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1 871	-
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-321 785	-313 485
Resultat efter finansiella poster		<u>277 456</u>	<u>479 117</u>
Resultat före skatt		<u>277 456</u>	<u>479 117</u>
Årets resultat		<u>277 456</u>	<u>479 117</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	84 731 500	85 460 500
		84 731 500	85 460 500
Summa anläggningstillgångar		84 731 500	85 460 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		598 993	582 884
Övriga fordringar		83 000	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	198 180	107 589
		880 173	690 714
Kassa och bank		965 119	1 460 548
Summa omsättningstillgångar		1 845 292	2 151 262
SUMMA TILLGÅNGAR		86 576 792	87 611 762

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		3 048 762	2 859 462
		<u>57 473 762</u>	<u>57 284 462</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		37 890	-251 927
Årets resultat		277 456	479 117
		<u>315 346</u>	<u>227 190</u>
Summa eget kapital		<u>57 789 108</u>	<u>57 511 652</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 925 632	14 710 630
		<u>11 925 632</u>	<u>14 710 630</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 397 918	14 062 016
Förskott från kunder		3 117	-
Leverantörsskulder		89 012	112 084
Skatteskulder		166 768	81 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 205 237	1 133 676
		<u>16 862 052</u>	<u>15 389 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 576 792</u>	<u>87 611 762</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		277 456	479 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		729 000	872 116
	10	<u>1 006 456</u>	<u>1 351 233</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 006 456	1 351 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-189 459	-71 558
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		136 670	-48 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		953 667	1 231 075
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 449 096	-1 468 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 449 096	-1 468 192
Årets kassaflöde		-495 429	-237 117
Likvida medel vid årets början		1 460 548	1 697 665
Likvida medel vid årets slut		965 119	1 460 548

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Erhållen ränta	1 871	
Erlagd ränta	321 785	313 485

Not Likvida medel

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	965 119	1 460 548
	965 119	1 460 548

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2022 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 000 kr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktas vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 214 738	3 225 502
Hysesintäkter P-platser	151 390	148 177
Övriga intäkter	104 010	109 168
Summa	3 470 138	3 482 847

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	199 948	110 835
Städning	44 808	44 872
Hiss	94 368	93 193
Fastighetsel	127 816	79 403
Uppvärmning	536 843	533 541
Vatten och avlopp	126 062	113 723
Sophämtning	65 540	74 969
Fastighetsförsäkring	66 274	58 050
Tomträttsavgäld	234 400	234 400
Kabel-TV	68 655	66 687
Bredband	106 200	106 200
Fastighetsskatt	85 064	81 704
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	134 668	117 543
Övriga driftkostnader	7 054	6 650
	1 897 700	1 721 770

Not 4 Styrelsearvoden

Löner och arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	95 200	88 956
Sociala kostnader	18 852	22 650
Övriga lönekostnader	3 600	1 547
	117 652	113 153

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt	139 037	126 566
Summa	139 037	126 566

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	321 785	312 163
Räntekostnader, övriga		1 322
Summa	321 785	313 485

Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden inkl tomträtt</i>		
-Vid årets början	91 900 000	91 900 000
Vid årets slut	91 900 000	91 900 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 439 500	-5 710 500
-Årets avskrivning	-729 000	-729 000
Vid årets slut	-7 168 500	-6 439 500

Redovisat värde vid årets slut inkl tomträtt	84 731 500	85 460 500
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt (Beräknat fiktivt anskaffningsvärde)	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	26 200 000	25 400 000
	98 200 000	79 400 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad försäkring	83 111	
Förutbetalda tomträttsavgälder	58 600	58 600
Förutbetalad fastighetsförsäkring		5 277
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	45 466	43 712
Övriga förutbetalda kostnader	11 003	
	198 180	107 589

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 433415	0,8	2023-06-01	6 541 852	6 541 852
fastighetslån nr 438168	0,76	2023-06,30	8 636 970	8 636 970
fastighetslån nr 555701	2,6	2024-04-30	5 864 028	6 739 640
fastighetslån nr 568890	2,617	2024-07-29	6 244 182	6 854 184
			27 287 032	28 772 646
Amorteringar under året			219 096	468 192
Extra amortering under år 2021 och 2022			1 200 000	1 000 000
Kortfristiga lån som omsätts inom 12 månader			15 178 822	13 553 824

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	49 783	4 360
Förutbetalda hyror och avgifter	870 984	863 639
Upplupna fjärrvärmekostnader	78 192	77 146
Upplupen kostnad fastighetsel	15 732	
Upplupen kostnad vatten	23 714	21 556
Upplupen arvoden o socialaavgifter	116 000	131 125
Övriga upplupna kostnader	35 832	20 850
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	1 205 237	1 133 676

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 500 000	37 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Älvsjö

2023-03-31
Wenche Flovén
Styrelseordförande Datum

2023-03-31
Adem Dogru
Styrelseledamot Datum

2023-03-31
Gita Mistry
Styrelseledamot Datum

2023-03-31
Christopher Norrby
Styrelseledamot Datum

2023-03-31
Malin Hasselhuhn
Styrelseledamot Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende