

Årsredovisning 2022

BF SÖDERBO UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET
702002-2757



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF SÖDERBO UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



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 kommit 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 1917-03-17.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skruven 3 på adressen Heleneborgsgatan 25 A, B och C i Stockholm. Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 607 kvm. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st telemast samt en mindre lokal.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Lindau Schwanbom	Ordförande
David Grehn	Styrelseledamot
Hilde Nilsson	Styrelseledamot
Emil Engdahl	Styrelseledamot
Nina Altmejd	Styrelseledamot
Maria-Theresa Rieder	Suppleant

Elin Boberg Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Tommy Nilsson	Auktoriserad revisor	
Ina Widegren	Internrevisor	Suppleant
Helena Winberg	Internrevisor	Ordinarie

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2012 Takrenovering
- 2014 Trapphusrenovering
- 2014 Radonmätning
- 2016 Installation av fönsterventiler och fönstermålning
- 2017 Översyn av taksäkerhet
- 2018 Stamspolning
- 2019 Obligatorisk brandskyddskontroll
- 2019 Ny torktumlare och mangel i tvättstugan
- 2019 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2019 Besiktning och åtgärder stuprör stora gården
- 2020 Åtgärder stuprör lilla gården
- 2020 Besiktning av balkonger
- 2020 Sex nya brand- och säkerhetsdörrar samt brytskydd på ytterportar
- 2020 Energideklaration genomförd
- 2020 Ny fjärrvärmecentral
- 2021 Nytt bastuaggregat
- 2021 Brandtätning vind och källare
- 2021 Sotning av eldstäder
- 2021 Underhåll trapphusmålning
- 2021 Filmning av stammar och stamspolning
- 2021 Injustering av fjärrvärmecentralen samt nya termostater

- 2021 Uppdatering av ritningar
- 2022 OVK genomförd
- 2022 Fönsterrenovering genomförd
- 2022 Nya routrar installerade
- 2022 Åtgärder av vissa stammar

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2024 Fasadrenovering lilla gården
- 2023 Installation av individuella elmätare
- 2023 Slutföra OVK

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Nordic Green Energy
El	Fortum Ellevio
Sophämtning och vatten	Stockholm vatten AB
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm KB
Tv	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Fastighetsunderhåll	FT Drift

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har i allt väsentligt ägnat året åt föreningens ekonomi. Efter den stora prisuppgången på elmarknaden som åtföljdes av allmänt högre driftskostnader, inflation och höjda räntor, beslutade styrelsen att pausa föregående styrelses aktiva arbete med fastighetsunderhåll för att undvika fler år med underskott. Under året har avgiften justerats uppåt för att balansera utgiftsnivån och mycket tid har ägnats åt att få en långsiktig bild av hur denna balans bör vara och vilket utrymme som finns för framtida underhåll och investeringar.

Styrelsen har också kommunicerat ut råd och tips för energibesparingar under vinterhalvåret tillsammans med föreningens energigrupp, vilket resulterade i minskad elförbrukning. Diskussioner kring långsiktiga besparingsåtgärder såsom solpaneler har förts mellan medlemmar och vi hoppas att detta kan fortsätta.

Den planerade installationen av individuella elmätare, som stämman beslutat om, har inte kunnat genomföras på grund av komponentbristen inom elektroniksektorn. I skrivande stund väntar vi fortfarande på besked. Beslutet om individuell elmätning föregicks av en stadgeändring och denna ändring samt tidigare beslutade ändringar har registrerats hos Bolagsverket. Föreningens stadgar har därmed uppdaterats.

Styrelsen har också arbetat vidare med att få en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Under vintern genomfördes kontroller och arbetet med åtgärder kommer att fortsätta våren -23.

En gemensam arbetshelg i föreningen har genomförts på hösten samt en extrastämma med anledning av stadgeändring den 4/9. Vårens arbetsdagar kommer att genomföras i samband med årsmötet. De flesta medlemmar väljer att delta i arbetet med den fastighetsskötsel som vi gör tillsammans, vilken känns fint och viktigt för att bibehålla föreningsgemenskap och kunskap om huset.

Styrelsen har också behandlat löpande ärenden under året såsom andrahandsuthyrningar, försäljningar, skador och renoveringar. Flera medlemmar har under året bidragit till underhåll av huset genom individuella insatser vilket vi är mycket tacksamma för.

Styrelsen tackar för förtroendet under året!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har styrelsen beslutat att betala tillbaka ett outnyttjat lån på 1mkr eftersom det underhållsarbete som lånet avsåg inte prioriterats eller planerats 2022-2023.

Årets stora underskott beror till största delen på fönsterrenoveringen som lånefinansierats och kostnadsförts 2022.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Av stämman beslutade stadgeändringar från 2021 och 2022 har registrerats hos Bolagsverket och nya stadgar har distribuerats till medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 879	1 820	1 811	1 824
Resultat efter fin. poster	-2 096	-594	-468	-83
Soliditet, %	-15	11	21	25
Yttre fond	8	17	171	171
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	675	658	658	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 315	2 378	2 015	2 032
Genomsnittlig skuldränta, %	1,61	0,67	1,09	0,85
Belåningsgrad, %	145,71	100,40	81,83	79,50

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	129	-	-	129
Upplåtelseavgifter	2 919	-	-	2 919
Fond, yttre underhåll	17	-	-8	8
Uppskrivningsfond	1 176	-	-	1 176
Reservfond	10	-	-	10
Balanserat resultat	-2 779	-594	8	-3 365
Årets resultat	-594	594	-2 096	-2 096
Eget kapital	877	0	-2 096	-1 219

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 365
Årets resultat	-2 096
Totalt	<u>-5 461</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	8
Att från yttre fond i anspråk ta	-8
Balanseras i ny räkning	-5 461
	<u><u>-5 461</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		1 879	1 820
Rörelseintäkter		50	80
Summa rörelseintäkter		1 928	1 901
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 474	-1 973
Övriga externa kostnader	8	-185	-211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247	-272
Summa rörelsekostnader		-3 907	-2 456
RÖRELSERESULTAT		-1 978	-556
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120	-38
Summa finansiella poster		-118	-38
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 096	-594
ÅRETS RESULTAT		-2 096	-594

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 930	6 175
Maskiner och inventarier	11	0	3
Pågående projekt		68	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 998	6 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 998	6 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50	4
Övriga fordringar	12	17	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	171	166
Summa kortfristiga fordringar		238	183
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 843	1 297
Summa kassa och bank		1 843	1 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 081	1 480
SUMMA TILLGÅNGAR		8 079	7 658

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 048	3 048
Uppskrivningsfond		1 186	1 186
Fond för yttre underhåll		8	17
Summa bundet eget kapital		4 242	4 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 365	-2 779
Årets resultat		-2 096	-594
Summa fritt eget kapital		-5 461	-3 373
SUMMA EGET KAPITAL		-1 219	877
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 641	6 199
Leverantörsskulder		291	252
Skatteskulder		7	6
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	358	323
Summa kortfristiga skulder		9 298	6 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 079	7 658

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Söderbo utan personlig ansvarighet 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	4-5 %
Byggnad	1 %

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	74	67
Årsavgifter, bostäder	1 759	1 716
Övriga intäkter	96	118
Summa	1 928	1 901

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	25	23
Fastighetsskötsel	71	68
Snöskottning	4	8
Städning	62	62
Trädgårdsarbete	4	5
Övrigt	2	23
Summa	168	189

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	134	45
Dörrar och lås/porttele	0	77
Fasader	372	0
Fönster	1 359	0
Försäkringsskador	0	19
Reparationer	62	228
VA	83	0
Ventilation	2	0
Summa	2 012	369

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Underhållsplan 2021	0	212
Summa	0	212

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	461	338
Sophämtning	94	89
Uppvärmning	371	402
Vatten	85	79
Summa	1 010	908

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	64	64
Fastighetsförsäkringar	92	89
Fastighetsskatt	76	73
Kabel-TV	52	70
Summa	284	295

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	3
Juridiska kostnader	1	1
Kameral förvaltning	60	58
Revisionsarvoden	19	31
Övriga förvaltningskostnader	104	118
Summa	185	211

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	38
Summa	120	38

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 290	11 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 290	11 290
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 115	-4 871
Årets avskrivning	-244	-244
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 359	-5 115
Utgående restvärde enligt plan	5 930	6 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 724</i>	<i>1 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 415	25 409
Taxeringsvärde mark	80 000	55 000
Summa	113 415	80 409
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	511	511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	511	511
Ingående ackumulerad avskrivning	-508	-480
Avskrivningar	-3	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-511	-508
Utgående restvärde enligt plan	0	3

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto moms	5	0
Skattekonto	12	12
Summa	17	12

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16	16
Försäkringspremier	108	99
Förvaltning	18	16
Kabel-TV	9	18
Räntor	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17
Summa	171	166

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-05-03	2,56 %	5 146	5 199
Stadshypotek	2023-06-19	3,38 %	995	1 000
Stadshypotek	2023-01-23	2,92 %	2 500	
Summa			8 641	6 199

Varav kortfristig del

8 641

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	67	62
Fastighetskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	182	165
Uppvärmning	56	58
Utgiftsräntor	19	9
Vatten	16	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	12
Summa	358	323

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 662	5 662
Summa	5 662	5 662

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

David Grehn
Ledamot

Anna Lindau Schwanbom
Ordförande

Nina Altmejd
Ledamot

Hilde Nilsson
Ledamot

Emil Engdahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Helena Winberg
Internrevisor

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 13:15

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 25.04.2023 09:09

DOCUMENT ID:

ByxcierX2

ENVELOPE ID:

SyconlHX3-ByxcierX2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - BF Söderbo utan personlig ansvarighet.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Matilda Kristina Lindau Schw anbom anna.schwanbom@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 11:09 25.04.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/29) IP: 90.129.218.202
2. Nina Rebecka Victoria Altmejd nina@altmejd.se	Signed Authenticated	25.04.2023 13:29 25.04.2023 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/11) IP: 95.193.45.57
3. HILDE NILSSON nilsson.hilde@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 22:28 25.04.2023 22:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/25) IP: 31.211.220.158
4. Axel Johan Emil Engdahl Emil.engdahl89@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 18:10 26.04.2023 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/03) IP: 94.234.99.138
5. Nils David Grehn davidgrehn@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 23:29 27.04.2023 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/28) IP: 95.193.137.45
6. Tommy Per Erik Nilsson tommy.nilsson@hummelklappen.se	Signed Authenticated	28.04.2023 11:21 28.04.2023 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/02) IP: 185.45.120.6
7. HELENA WINBERG helenawinberg@icloud.com	Signed Authenticated	28.04.2023 13:15 28.04.2023 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/16) IP: 217.213.84.102

* 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