



Årsredovisning 2022



Brf Örnklovägen

Org nr 769631-5071

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Örnklovägen, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förkommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2016.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Värmdö Hemmesta 11:272-275

Värmdö Hemmesta 11:508-511

Värmdö Hemmesta 11:37 (väg)

Föreningens fastigheter består av 24 lägenheter fördelade på 8 parhus och 8 minivillor.

Varje bostadsrätt har egen entré samt ett markområde som tillhör bostadsrätten (nyttjanderättsområde) samt uppställningsplats för bil.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

16 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kolvik. Samfälligheten förvaltar vägar, badplats, bryggor och grönområden i Kolvik.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheterna helt befriade från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår 2017-2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 79 355 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 348 000 kr och markvärde 31 007 000 kr. Värdeår är 2017-2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 537 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan med 200 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Goran Dimic Victor Axgaard Anna Villén Tina Sandberg Mikael Eriksson Anna Sköldberg	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleant	Susanne Öberg Dimic Jonas Rune
-----------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision Sverige AB	Huvudansvarig revisor	Niclas Wärenfeldt
-----------------------	-----------------------	-------------------

Valberedning

Anders Gidrup
Jonas Ingerlund
Erik Wahlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 tog styrelsen beslut att pausa amortering på ett av föreningens lån. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 18% fr o m 20230701

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 433	1 388	1 371	1 360
Resultat efter finansiella poster	-465	-403	-451	-623
Soliditet (%)	73,9	74,0	74,1	74,1
Årsavgifter per kvm balansdag	537	527	514	514
Låneskuld per kvm balansdag	11 999	11 999	11 999	11 999

Nettoomsättning har förändrats mer än 30% mellan 2019 och 2018. Ökningen beror på att samtliga bostadsrättsinnehavare har flyttat in och betalat månadsavgift under 2019. Under 2018 var bara en del av bostadsrätterna inflyttade och endast under del av året.

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Låneskuld per kvm balansdag

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet per balansdag.

Årsavgifter per kvm balansdag

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea per balansdag.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 153 264	26 555 260	306 680	-28 069 810	-402 774	91 542 620
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-602 774	402 774	0
Årets resultat					-465 053	-465 053
Belopp vid årets utgång	93 153 264	26 555 260	506 680	-28 672 584	-465 053	91 077 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 541 004
årets förlust	-465 053
	-29 006 057

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-29 206 057
	-29 006 057

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 433 113	1 387 842
Övriga rörelseintäkter		0	8
Summa rörelseintäkter		1 433 113	1 387 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-406 209	-373 140
Övriga externa kostnader	3	-101 594	-92 078
Avskrivningar		-845 564	-845 564
Summa rörelsekostnader		-1 353 367	-1 310 782
Rörelseresultat		79 746	77 068
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 799	-479 842
Summa finansiella poster		-544 799	-479 842
Resultat efter finansiella poster		-465 053	-402 774
Årets resultat		-465 053	-402 774

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	121 668 564	122 514 128
Summa materiella anläggningstillgångar		121 668 564	122 514 128
Summa anläggningstillgångar		121 668 564	122 514 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	790 380	521 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 371	32 710
Summa kortfristiga fordringar		822 751	554 444
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		674 522	676 102
Summa kassa och bank		674 522	676 102
Summa omsättningstillgångar		1 497 273	1 230 546
SUMMA TILLGÅNGAR		123 165 837	123 744 674

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 153 264	93 153 264
Uppskrivningsfond	7	26 423 680	26 555 260
Fond för yttre underhåll		506 680	306 680
Summa bundet eget kapital		120 083 624	120 015 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 541 004	-28 069 810
Årets resultat		-465 053	-402 774
Summa fritt eget kapital		-29 006 057	-28 472 584
Summa eget kapital		91 077 567	91 542 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		11 000 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 900 000	21 000 000
Leverantörsskulder		18 901	21 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	169 369	180 763
Summa kortfristiga skulder		21 088 270	21 202 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 165 837	123 744 674

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-465 053	-402 773
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		845 564	845 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		380 511	442 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		339	10 762
Förändring av kortfristiga skulder		-13 785	4 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		367 065	458 242
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	0
Årets kassaflöde		267 065	458 242
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 197 833	739 591
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 464 898	1 197 833

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2021 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 433 113	1 387 842
	1 433 113	1 387 842

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	4 119	3 817
Snöröjning/sandning	3 026	0
Besiktningkostnader	6 425	0
Samfällighetsförening	114 947	107 926
Reparationer	21 515	10 709
Fastighetsel	10 977	5 900
Vatten och avlopp	139 649	152 129
Avfallshantering	50 591	45 780
Försäkringskostnader	40 728	36 942
Förbrukningsinventarier	12 888	9 937
Städning	1 344	0
	406 209	373 140

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	6 136	0
Föreningsgemensamma kostnader	743	0
Revisionsarvode	31 250	36 875
Ekonomisk förvaltning	37 624	27 094
Bankkostnader	1 581	1 100
Juridisk konsultation	0	4 200
Medlems-/föreningsavgifter	4 710	4 660
Övriga poster	19 550	18 148
	101 594	92 077

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 050 820	125 050 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 050 820	125 050 820
Ingående avskrivningar	-2 536 692	-1 691 128
Årets avskrivningar	-845 564	-845 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 382 256	-2 536 692
Utgående redovisat värde	121 668 564	122 514 128
Taxeringsvärden byggnader	48 348 000	48 348 000
Taxeringsvärden mark	31 007 000	31 007 000
	79 355 000	79 355 000

Not 5 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3	3
Avräkningskonto förvaltare	790 377	521 731
	790 380	521 734

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 656	9 406
Försäkring	17 935	15 619
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 780	4 710
Hemsida	0	2 975
	32 371	32 710

Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	26 555 260	26 686 840
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-131 580	-131 580
Belopp vid årets utgång	26 423 680	26 555 260

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,48	2023-01-31	10 900 000	11 000 000
SEB	1,49	2026-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB	3,21	2023-01-31	10 000 000	10 000 000
			31 900 000	32 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 900 000	-22 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 20 900 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	15 273	7 780
El	1 295	710
Avräkning Brf och Projektet	65 000	65 000
Förutbetalda avgifter och hyror	87 800	107 273
	169 368	180 763

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000

Värmdö den 2023

Goran Dimic
Ordförande

Victor Axgaard

Anna Villén

Tina Sandberg

Mikael Eriksson

Anna Sköldberg

Vår revisionsberättelse har lämnats
BoRevision Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor