

Brf Alléparken

Org nr 769632-9031

Årsredovisning 2022

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alléparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jakobsberg 2:2839, bebyggdes 2017-2018. Föreningen registrerades år 2016. Fastigheten är belägen på Stuterivägen 13-43 i Järfälla. På fastigheten finns totalt 16 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt fördelade på 8 st radhus, hustyp C och 8 st kedjehus sammanbyggda med carport, hustyp B. Varje lägenhet har två stycken parkeringsplatser placerade på tomten och en egen trädgård i anslutning till huset. Uppvärmning och hushållsel deb. och betalas enskilt av medlemmarna och ingår inte i den gemensamma årsavgiften. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostäderna finns.

Lägenhetsfördelning:
16 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 204 m² (varav bostadsrättsyta 2 204 m²)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har i slutet av räkenskapsåret upprättat en underhållsplan som sträcker sig till år 2067. Budgeterad avsättning till underhållsfonden för år 2022 är baserad på den ursprungliga ekonomiska planen med en avsättning om 91 000 kr för år 2022. Fr o m år 2023 sker avsättning till underhållsfonden och föreningens budgeti stället med 243 000 kr enligt den nyupprättade underhållsplanen.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, som taxeras som småhusenhet, är nybyggd och därmed befriad från fastighetsavgift de första 15 åren räknat från år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan upprättad. Beslut fattas att inte gå vidare med en 5-års besiktning eftersom byggbolaget har gått i konkurs och därmed inte kan åtgärda eventuella anmärkningar efter besiktningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 4% från 1 januari 2023. Detta för att kunna hantera framtida räntehöjningar. Finns risk att ytterligare höjning kommer krävas under 2023. Styrelsen följer ränteutvecklingen.

Styrelsen omstruktureras pga att ordförande Gustav Stening flyttar. Mats Ljung valdes till ny ordförande på styrelsemöte 10 januari 2023. Linda Öberg sitter kvar som ekonomiansvarig och Leif Simonsson valdes till sekreterare. Christoffer Längquist sitter kvar som styrelseledamot.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st och vid räkenskapsårets utgång 30 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Ljung	Ordförande (ordf. fr o m 230110)
	Gustav Stening	Ledamot (ordf. t o m 230109, därefter flyttat och avgått)
	Christoffer Längqvist	Ledamot
	Leif Simonsson	Ledamot
	Linda Öberg	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda sammanträden.

Revisorer BoRevision i Sverige AB, Eeva-Riita Salminen

Valberedning Susan Simonsson (sammankallande)
Therese Ljung

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-04-04.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	743	722	754	737	731
Resultat efter finansiella poster	tkr	-318	-277	-570	-51	-1 871
Soliditet	%	76	76	76	76	76
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	337	327	341	341	341
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	42	42	32	51	37
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	11 349	11 379	11 379	11 407	11 436
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	86 855 000	171 498	-5 733 886	-277 225	81 015 387
Avsättning till fond för yttre underhåll		89 200	-89 200		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			-277 225	277 225	
Årets resultat				-318 288	-318 288
Belopp vid årets utgång	86 855 000	260 698	-6 100 311	-318 288	80 697 099

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 100 311
Årets resultat	-318 288
kronor	-6 418 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	91 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-14 625
Balanseras i ny räkning	-6 494 974
kronor	-6 418 599

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	743 043	722 366
Summa rörelseintäkter		743 043	722 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-181 661	-159 869
Övriga externa kostnader		-46 685	-29 551
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 856	-591 057
Summa rörelsekostnader		-819 202	-780 477
Rörelseresultat		-76 159	-58 111
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 129	-219 114
Summa finansiella poster		-242 129	-219 114
Resultat efter finansiella poster		-318 288	-277 225
Årets resultat		-318 288	-277 225

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	105 106 625	105 697 481
Summa materiella anläggningstillgångar		105 106 625	105 697 481
 Summa anläggningstillgångar		 105 106 625	 105 697 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 962	13 788
Summa kortfristiga fordringar		13 962	13 788
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	662 820	460 511
Summa kassa och bank		662 820	460 511
 Summa omsättningstillgångar		 676 782	 474 299
 Summa tillgångar		 105 783 407	 106 171 780

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 855 000	86 855 000
Fond för yttre underhåll		260 698	171 498
Summa bundet eget kapital		87 115 698	87 026 498
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 100 311	-5 733 885
Årets resultat		-318 288	-277 225
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-6 418 599	-6 011 110
Summa eget kapital		80 697 099	81 015 388
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 949 916	16 676 077
Summa långfristiga skulder		24 949 916	16 676 077
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	64 200	8 402 239
Leverantörsskulder		0	726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 192	77 350
Summa kortfristiga skulder		136 392	8 480 315
Summa eget kapital och skulder		105 783 407	106 171 780

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad 100 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 087 330 kr.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen har förvärvat marken via s k paketering genom köp av samtliga aktier i Vendia Fastigheter AB (559011-6652). Marken har överlåtits till föreningen till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Detta innebär att marken har varit föremål för underprisöverlåtelse och att det uppkommer en uppskjuten (latent) skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen avyttrar marken. Då föreningen inte har för avsikt att avyttra marken värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs t o m år 2022 i enlighet med föreningens ekonomiska plan, därefter sker avsättning till underhållsfonden enligt nyupprättad underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar. Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter	742 560	720 228
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	483	2 138
Summa	743 043	722 366

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Löpande underhåll	11 276	0
Periodiskt underhåll	14 625	14 800
Vatten- och avloppsavgifter	93 049	92 301
Renhållning	17 070	16 146
Fastighetsförsäkringar	45 641	36 623
Summa	181 661	159 870

Not 4 Personalkostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	—	—
Summa	0	0

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Stämman beslutar att styrelsen erhåller 0 kr i ersättning, men har rätt till en gemensam årlig styrelsemiddag.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	59 086 110	59 086 110
Utgående anskaffningsvärde	59 086 110	59 086 110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 021 099	-3 430 042
Årets avskrivning	-590 856	-591 057
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 611 955	-4 021 099
Bokfört värde byggnad	54 474 155	55 065 011
Bokfört värde mark	50 632 470	50 632 470
Summa bokfört värde	105 106 625	105 697 481
Taxeringsvärde byggnader	42 512 000	42 512 000
Taxeringsvärde mark	20 936 000	20 936 000
	63 448 000	63 448 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	63 448 000	63 448 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Nordea	662 821	460 511
Summa	662 821	460 511

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	0,81%	21 400	8 338 039	2024-01-10
SBAB	0,99%	21 400	8 338 039	2024-12-11
SBAB	1,10%	21 400	8 338 039	2026-01-12
Summa fastighetslån		64 200	25 014 117	
Avgår, redovisas som kortfristig skuld			-64 200	
Summa långfristig del			24 949 917	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			24 693 117	

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mats Ljung

Linda Öberg

Christoffer Längqvist

Ordförande

Leif Simonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Eeva-Riita Salminen
BoRevion i Sverige AB