

Årsredovisning för

Brf Fiolen i Åkersberga

769633-8776

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fiolen i Åkersberga, 769633-8776, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Fiolen i Åkersberga registrerades 2017-02-06 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-25 och finns att se här: <https://fiolen.smartbrf.se/allmant/stadgar-och-ordningsregler>

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Österåker kommun.

Fastigheten

Köpeavtal för fastigheter, Berga 6:642 och Berga 6:637, tecknades 2017-10-25. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2017-10-25. Peab Bostad AB åtog sig att för BRF Fiolen i Åkersbergas räkning uppföra 2 flerbostadshus med totalt 75 st bostadslägenheter, med total BOA om ca 4 224 kvm, på fastigheterna Berga 6:642 och Berga 6:637. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB, som förlängs årsvis.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

Mikael Björklund	Ordförande	2022-01-01 - 2022-12-31
Sara Winter	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Mikael Eriksson	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Rasmus Sundberg	Ledamot	2022-01-01 - 2022-12-31
Mats Rosengren	Suppleant	2022-01-01 - 2022-09-28
Josefin Tahbaz	Suppleant	2022-01-01 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft 8st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2022-05-22

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF. Förvaltning av byggnad och mark har skötts av Svefab AB. Eon förser el och värme. Roslagsvatten förser vatten, avlopp, och sophämtning. Telia förser internet och TV. För felanmälan se <https://fiolen.smartbrf.se/kontakt-and-felanmaelan>

Samfällighet

BRF Fiolen är medlem i Dansbanevägens Samfällighetsförening. Org.nr.717915-3263

Aktiviteter

Förutom det som måste skötas löpande så har styrelsen under 2022 hanterat:

- 2års besiktning delvis genomförd.
- Hanterat vattenskada pga "utifrån kommande vatten". 2st lägenheter drabbade. Advokat engagerad för att utreda ansvarsfrågan: Entreprenör eller förvaltare.
- Ojämn temperatur i lägenheterna. Förvaltaren övervakar och justerar inställningar. Entreprenören engagerad för ev ytterligare åtgärder.
- Vi hade en framgångsrik städdag och sparade en hel del pengar genom medlemmarnas insatser

- Ett par aktiviteter som påverkar ekonomi och budget:
- Medlemmarna debiteras nu verklig elkostnad för egen hushållsförbrukning, ett rörligt elpris som följer marknaden och rapporteras av Eon.
- Vi har gjort en analys som visar att föreningen förväntas behöva höja månadsavgifterna med 15% under Q3 2023, i samband med att två lån på 40mkr omförhandlas för att hålla takt med de högre räntorna samt att det kan komma ytterligare höjningar framöver. Detta för att säkerställa att rätt avgifter tas ut för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 75

Överlåtelse under året: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 619 307	3 595 138	2 597 104
Resultat efter finansiella poster	-474 062	-288 852	-149 644
Soliditet, %	75	74	74
Lån per kvm bostadsyta	14 386	14 459	14 532
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750	750
Sparande per kvm bostadsyta	244	288	232
Räntekänslighet, %	17%	17%	24%
Energikostnader per kvm bostadsyta	188	182	61

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomsättning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 840 000	32 385 000	95 040	-244 684	-288 852
Omföring föregående års resultat				-288 852	288 852
Yttre underhållsfond			126 720	-126 720	
Årets resultat					-474 062
Vid årets slut	147 840 000	32 385 000	221 760	-660 256	-474 062

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel

Balanserat resultat	-660 256
Årets resultat	-474 062
Totalt	-1 134 318

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	126 720
Balanseras i ny räkning	-1 261 038
Totalt	-1 134 318

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 619 307	3 595 138
Övriga rörelseintäkter		2 479	-
Summa rörelseintäkter		3 621 786	3 595 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 772 326	-1 626 169
Övriga externa kostnader		-123 391	-109 424
Personalkostnader		-46 000	-
Avskrivningar		-1 504 035	-1 504 035
Summa rörelsekostnader		-3 445 752	-3 239 628
Rörelseresultat		176 034	355 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 239	-644 445
Summa finansiella poster		-650 096	-644 362
Resultat efter finansiella poster		-474 062	-288 852
Resultat före skatt		-474 062	-288 852
Årets resultat		-474 062	-288 852

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	237 548 105	239 052 140
Summa materiella anläggningstillgångar		237 548 105	239 052 140
Summa anläggningstillgångar		237 548 105	239 052 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 268	16 804
Övriga fordringar	4	7 482	927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 178	85 518
Summa kortfristiga fordringar		60 928	103 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 996 087	4 453 873
Summa kassa och bank		2 996 087	4 453 873
Summa omsättningstillgångar		3 057 015	4 557 122
SUMMA TILLGÅNGAR		240 605 120	243 609 262

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 840 000	147 840 000
Upplåtelseavgifter		32 385 000	32 385 000
Yttre underhållsfond		221 760	95 040
Summa bundet eget kapital		180 446 760	180 320 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-660 256	-244 684
Årets resultat		-474 062	-288 852
Summa fritt eget kapital		-1 134 318	-533 536
Summa eget kapital		179 312 442	179 786 504
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 153 496	60 767 784
Summa långfristiga skulder		20 153 496	60 767 784
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	40 614 288	307 296
Leverantörsskulder		174 121	221 263
Övriga skulder	7	-	2 117 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	350 773	408 465
Summa kortfristiga skulder		41 139 182	3 054 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 605 120	243 609 262

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-474 062	-288 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 504 035	1 504 035
	<u>1 029 973</u>	<u>1 215 183</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 029 973	1 215 183
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	44 357	157 229
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab		10 010
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 224 820	-44 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 150 490	1 338 024
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-307 296	-307 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 296	-307 296
Årets kassaflöde	-1 457 786	1 030 728
Likvida medel vid årets början	4 453 873	3 423 145
Likvida medel vid årets slut	2 996 087	4 453 873

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 160 905	3 127 519
Debiterad el	126 154	119 813
P-plats	286 177	268 801
Förseningsavgifter	1 260	
Överlåtelseavgifter	19 256	20 195
Pantsättningsavgifter	6 734	12 872
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 085	7 003
Garantiersättning	8 796	38 884
Övriga debiterade kostnader	-61	50
Övrigt	2 479	1
Summa	3 621 785	3 595 138

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftkostnader fastighet	52 530	4 838
Fastighetsskötsel	313 985	303 244
Städning	8 934	
Hiss	48 846	23 761
Ventilation	10 342	4 611
Förbrukningsinventarier	447	7 465
Elnätskostnader	112 162	108 657
El	182 908	78 529
Värme	235 681	244 697
Vatten och avlopp	265 042	336 569
Sophämtning	137 366	139 616
Samfällighetsavgifter	99 864	93 750
Försäkringsskador	23 250	37 413
Försäkring	37 725	
Triple-Play	203 900	197 140
Digital-TV/Bredband/Telefoni	825	
Hemsida	2 512	2 512
Kostnader vidarefakturerade	20 250	33 067
Vinterunderhåll	7 578	10 300
Övrigt underhåll	1 248	
Övriga reparationer	6 931	
Summa	1 772 326	1 626 169

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	241 684 200	241 684 200
Summa	241 684 200	241 684 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 632 060	-1 128 025
-Årets avskrivning enligt plan	-1 504 035	-1 504 035
Summa	-4 136 095	-2 632 060
Redovisat värde vid årets slut	237 548 105	239 052 140
Varav byggnader	176 348 105	177 852 140
Varav mark	61 200 000	61 200 000
Summa	237 548 105	239 052 140
Fastighetsbeteckning Berga 6:637 och 6:642		
Taxeringsvärde byggnader	85 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	12 000 000
Summa	102 400 000	75 000 000

Not 4 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 327	927
Moms fordran	6 155	
Summa	7 482	927

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	20 988	20 686
Fastighetsförsäkring	3 429	41 154
Triple play	16 791	16 818
Bostadsrätterna	6 970	6 860
Summa	48 178	85 518

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 31320445	1,04%	2023-09-25	20 153 496	20 255 928
SBAB 31321085	1,04%	2023-08-15	20 153 496	20 255 928
SBAB 31321190	1,12%	2025-08-15	20 153 496	20 255 928
Summa			60 460 488	60 767 784

Under 2022 kommer amortering göras med 307 296 kr.

Not 7 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Peab		2 117 544
Momsskuld		406
Summa		2 117 950

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	255 838	305 644
Revisionsarvode	20 279	19 313
El	40 920	30 893
Värme	33 736	41 264
Förskott medlemmar		6 238
Vinterunderhåll		5 113
Summa	350 773	408 465

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 459 200	61 459 200
Summa	61 459 200	61 459 200

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	inga	Inga

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mikael Björklund
Styrelseordförande

Mikael Eriksson
Styrelseledamot

Sara Winter
Styrelseledamot

Rasmus Sundberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489591792

Dokument

Brf Fiolen ÅR 2022
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-03-24 10:05:30 CET (+0100) av Peab (P)
Färdigställt 2023-03-24 13:19:50 CET (+0100)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerande parter

Mikael Olsson (MO)
Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"
Signerade 2023-03-24 13:19:50 CET (+0100)

Rasmus Sundberg (RS)
rasmus.sundberg@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RASMUS SUNDBERG"
Signerade 2023-03-24 10:56:52 CET (+0100)

Sara Winter (SW)
sara@winterpr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara
Ulrika Winter"
Signerade 2023-03-24 13:13:08 CET (+0100)

Mikael Björklund (MB)
mickeb1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL BJÖRKLUND"
Signerade 2023-03-24 11:07:32 CET (+0100)

Mikael Eriksson (ME)
mickeeriksson40@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557489591792



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL ERIKSSON"
Signerade 2023-03-24 11:03:38 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

