



Årsredovisning 2022



Brf Vita Stenen

Org nr 769635-3965

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 bostadsrättslaghet.

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 Vita Stenen, med säte i Österåkers kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vita Stenen i Österåker kommun registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Näs 7:49 i Österåkers kommun.

Föreningen består av 23 bostadsrätter, varav 14 radhus och 9 kedjehus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 377 kvm.

Kedjehuset har carport och radhusen har parkering på egen mark. Utöver det finns två gemensamma parkeringsytor i området.

Lägenhetsfördelning:

14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 24 september 2019. Garantitiden är fem år. Garantibesiktning är utförd 2021.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningens fastighet Näs 7:49 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att delta i gemensamhetsanläggningar avseende lekplatser, gatubelysning, grönytor, plantering och Pocketpark. Uppskattad kostnad enligt ekonomisk plan är 20 000 kronor per år. Förvaltning kommer att ske genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende stödremsa till huvudgata till förmån för Täljö 1:43.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 7 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Wolfsbane	Ordförande
	Simon Moen Selin	
	Tove Heinermark	
	Choplon Musabaeva	

Suppleant	Sune Nygård
	Jessica Strååt
	Josephine Kjällberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fem (nio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Traudi Björling
Nathalie Persson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvudet till styrelsens ledamöter och suppleanter skulle tas bort tillsvidare för att möta ett framtida hårdare ränteläge.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den är registrerad av Bolagsverket den 6 december 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då ränteläget har förändrats i föreningen utgår inget arvode till styrelsen, samt så införs en avgiftshöjning om 20% med start 1/1-23.

Appen Boappa kommer att införas för att kommunikationen ska bli enklare mellan styrelsen och medlemmar.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2022	2021
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	42	42
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	42

Under året har 4 (0) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	957	1 196	1 196	299
Resultat efter finansiella poster	-392	-123	-7	9
Soliditet (%)	74,66	74,56	73,99	69,84
Resultat exkl. avskrivningar	499	768	817	214
Skuldränta (%)	0,85	0,83	0,81	0,84
Fastighetslån/kvm (kr)	11 790	11 916	12 042	11 748
Årsavgifter/kvm (kr)	402	503	503	503

År 2019 speglar resultatet perioden 2019-10-01 - 2019-12-31.

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.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta (%)

Ränekostnader i relation till totala fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 464 287	25 055 713	93 083	-86 784	-123 273	83 403 026
Disposition av föregående års resultat:			71 310	-194 583	123 273	0
Årets resultat					-391 977	-391 977
Belopp vid årets utgång	58 464 287	25 055 713	164 393	-281 367	-391 977	83 011 049

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-281 367
årets förlust	-391 977
	-673 344

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	71 310
i ny räkning överföres	-744 654
	-673 344

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	956 551	1 195 634
Summa rörelseintäkter		956 551	1 195 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-32 518	-71 931
Övriga externa kostnader	4	-138 176	-70 592
Personalkostnader	5	-10 123	-49 173
Avskrivningar		-891 150	-891 150
Summa rörelsekostnader		-1 071 967	-1 082 846
Rörelseresultat		-115 416	112 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader		-276 576	-236 061
Summa finansiella poster		-276 561	-236 061
Resultat efter finansiella poster		-391 977	-123 273
Årets resultat		-391 977	-123 273

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

110 007 096

110 898 246

Summa materiella anläggningstillgångar

110 007 096

110 898 246

Summa anläggningstillgångar

110 007 096

110 898 246

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

1 157 018

940 571

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

19 069

19 152

Summa kortfristiga fordringar

1 176 087

959 723

Summa omsättningstillgångar

1 176 087

959 723

SUMMA TILLGÅNGAR

111 183 183

111 857 969

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	83 520 000	83 520 000
Fond för yttre underhåll	164 393	93 083
Summa bundet eget kapital	83 684 393	83 613 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-281 367	-86 784
Årets resultat	-391 977	-123 273
Summa fritt eget kapital	-673 344	-210 057
Summa eget kapital	83 011 049	83 403 026

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	11 750 000	19 625 000
Summa långfristiga skulder		11 750 000	19 625 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	16 275 000	8 700 000
Leverantörsskulder		10 906	10 625
Övriga skulder		4 056	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	132 172	119 318
Summa kortfristiga skulder		16 422 134	8 829 943

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

111 183 183

111 857 969

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-391 977

-123 273

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

891 150

891 150

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

499 173

767 877

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

20

94 416

Förändring av leverantörsskulder

281

-495 864

Förändring av kortfristiga skulder

16 910

-113 033

Kassaflöde från den löpande verksamheten

516 384

253 396

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-300 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-300 000

Årets kassaflöde

216 384

-46 604

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

867 773

914 377

Likvida medel vid årets slut

1 084 157

867 773

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	956 491	1 195 634
Betalningspåminnelser	60	0
	956 551	1 195 634

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsjour	8 583	6 308
Gemensamhetsanläggning	-5 000	0
Fastighetsförsäkring	22 735	19 210
Datorprogram	4 621	4 249
Besiktningsskostnader	0	26 774
Förbrukningsinventarier	1 578	2 656
Förbrukningsmaterial	0	10 503
Reparation av markytor	0	1 817
Övrigt	0	414
	32 517	71 931

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	20 875	23 750
Ekonomisk förvaltning	44 775	43 501
Juridisk konsultation	62 500	0
Övriga externa tjänster	5 000	0
Övriga kostnader	5 026	3 341
	138 176	70 592

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	7 698	22 998
Övriga arvoden	0	15 000
Sociala avgifter på arvoden	2 425	11 175
	10 123	49 173

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 719 021	83 719 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	83 719 021	83 719 021
Ingående avskrivningar	-1 920 775	-1 029 625
Årets avskrivningar	-891 150	-891 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 811 925	-1 920 775
Ingående värde mark	29 100 000	29 100 000
Utgående värde mark	29 100 000	29 100 000
Utgående redovisat värde	110 007 096	110 898 246
Taxeringsvärden byggnader	31 096 000	31 096 000
Taxeringsvärden mark	12 774 000	12 774 000
	43 870 000	43 870 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 084 158	867 773
Skattekonto	14 974	500
Momsfordran	0	14 459
Fordringar på medlemmar avseende vatten och sophantering	57 886	57 839
	1 157 018	940 571

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	8 163	6 409
Ekonomisk förvaltning	10 906	10 625
Fastighetsjour	0	2 118
	19 069	19 152

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,83	2022-09-30	0	8 400 000
Stadshypotek	0,83	2023-09-30	7 950 000	8 062 500
Stadshypotek	0,86	2024-09-30	7 950 000	8 062 500
Stadshypotek	0,75	2024-09-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	2,88	2023-03-30	8 325 000	0
			28 025 000	28 325 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-16 275 000	-8 700 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 275 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 300 000 kr, varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsanläggning	0	5 000
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	0	15 300
Upplupna sociala avgifter	0	4 800
Förutbetalda hyror och avgifter	116 172	78 218
	132 172	119 318

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	28 700 000	28 700 000
	28 700 000	28 700 000

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Michael Wolfsbane
Ordförande

Simon Moen Selin

Choplon Musabaeva

Tove Heinermark

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Vita_Stenen.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-25 14:38:31

Dokumentet är undertecknat av:

 CHOLPON MUSABAEVA (19850413XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-24 22:09:15
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-05-25 14:38:31
 MICHAEL WOLFSBANE (19890113XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-25 11:17:54
 SIMON ALEXANDER MOEN (19890806XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-24 11:20:53
 TOVE HEINERMARK (19871008XXXX) Ledamot	2023-05-25 12:02:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Vita_Stenen.pdf (288315 byte)

01B995A9A2601C35EBE03CE452124F7480453DF3AFE2ADA28B6B171C4816095B2412745F1DDE10C49906
8FA545498989293B12A7C631BFEA656FB69C447F964B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

