

BRF Stornäset 4



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Stornäset 4
769601-5275

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Stornäset 4 (769601-5275) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stornäset 4 i Lidingö kommun, omfattande adresserna Högnäsvägen 1-17 / Högnäsvägen 1-17, 6-12 / Högnäsvägen 6-12. Stornäset 4 byggdes år 1954. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
125	Lägenheter, bostadsrätt	8 116
10	Lägenheter, hyresrätt	641
5	Lokaler, hyresrätt	316
29	Antal p-platser	
44	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lars Jensen	Ordförande
Peter Rosèn	Ledamot
Oliver Bäverlind	Ledamot
Tarek Arafa	Ledamot
Jan Carlquist	Ledamot
Selma Jouini	Ledamot
Gabriel Jalaho	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Rosèn, Tarek Arafa, Jan Carlquist och Gabriel Jalaho.

Föreningens firma tecknas av Peter Rosèn, Oliver Bäverlind, Lars Jensen, Tarek Arafa, Jan Carlquist, Selma Jouini och Gabriel Jalaho.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Olle Holmström och Zandra Laverack.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Renovering av hissar H1 + H5
2019	Nytt värmesystem
2019	Renovering av tak h6-H12
2018	Renovering av innergård + dränering
2015	Installation av passagesystem
2015	Isolering garagetak + målning
2014	Fönsterrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Installation av laddboxar
2023	Nytt frånluftsfläktar med värme återvinning; injustering värme
2023	Byte av Styr och övervakning av värmesystem
2025	Omläggning av tak H7-H17

Årsavgifter

Under 2022 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 15%.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 175 st. Under året har 15 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 175 st.

Avtal

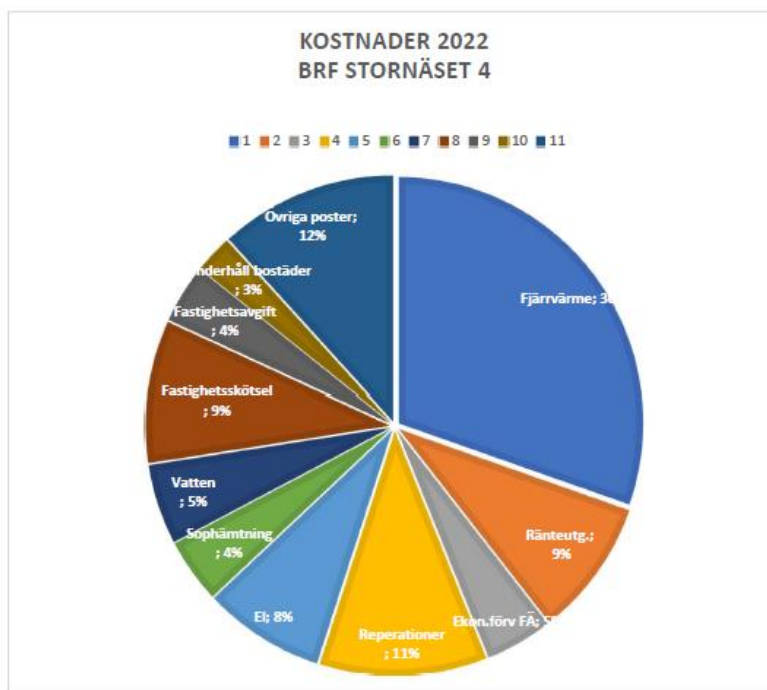
Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Hisservice	ITK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Under året har 11st. överlåtelser gjorts i föreningen
- * Tarek Arafa valdes till ny ledamot i styrelsen
- * Peter Ekberg avgick från styrelseuppdraget
- * Under räkenskapsårets beslutade styrelsen om avgiftshöjningar med 15%
- * Planerad höjning av hyror gällande P-platser och Garage med ca 15%

Fjärrvärme	1 607 071 kr
Ränteutg.	479 574 kr
Ekon. förv FÄ	235 438 kr
Reparationer	585 951 kr
El	424 565 kr
Sophämtning	225 879 kr
Vatten	279 220 kr
Fastighetsskötsel	491 701 kr
Fastighetsavgift	205 065 kr
Underhåll bostäder	133 235 kr
Övriga poster	621 309 kr



Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- * Avgiftshöjningar har inträtt från och med 23-01-01
- * Lagt ut offertförfrågan gällande installation av frånluftssystem och injustering av värmesystem

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	6 533	6 606	6 509	6 364	6 240
Resultat efter finansiella poster	-1 638,6	-1 141,6	-1 394,7	-3 636,8	-925,9
Räntekostnad	479,6	470,1	525,4	694,5	1 028,9
Soliditet %	51,6	52,1	50,9	51,3	50,8
Balansomslutning	111 453	113 587	113 540	115 321	113 421

Förändring

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	46 864 430	31 241 107	1 053 205	-18 855 528	-1 141 584	59 161 630
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			290 763	-290 763		
Balanseras i ny räkning				-1 141 584	1 141 584	
bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-1 638 630	-1 638 630
Belopp vid årets utgång	46 864 430	31 241 107	1 343 968	-20 287 875	-1 638 630	57 523 000
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt kapital		
			79 449 505	-21 926 505		57 523 000

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till: *Belopp i kr*

Balanserat resultat	-20 287 875
Årets resultat	<u>-1 638 630</u>
	-21 926 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-133 235
Överföring till Fond enligt stadgarna	641 337
Balanserat resultat	<u>-22 434 607</u>
	-21 926 505

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 533 305	6 606 205
Övriga rörelseintäkter		<u>2 940</u>	<u>2 220</u>
		6 536 245	6 608 425
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-5 289 008	-4 801 597
Övriga externa kostnader	4	-129 500	-210 156
Personalkostnader och arvoden	5	-183 146	-196 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 100 408</u>	<u>-2 072 857</u>
Rörelseresultat		-1 165 817	-672 205
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 334	778
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-480 147</u>	<u>-470 157</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 638 630	-1 141 584
Resultat före skatt		-1 638 630	-1 141 584
Årets resultat		<u>-1 638 630</u>	<u>-1 141 584</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	103 717 817	105 730 457
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	28 744	44 164
Inventarier, maskiner och installationer	8	1 247 127	1 319 475
		<u>104 993 688</u>	<u>107 094 096</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 998 688</u>	<u>107 099 096</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 612 601	3 647 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 348	137 363
		<u>3 747 949</u>	<u>3 785 294</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	2 706 650	2 703 093
Summa omsättningstillgångar		<u>6 454 599</u>	<u>6 488 387</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 453 287</u>	<u>113 587 483</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 105 537	78 105 537
Fond för yttre underhåll		1 343 968	1 053 205
		<u>79 449 505</u>	<u>79 158 742</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 287 875	-18 855 528
Årets resultat		-1 638 630	-1 141 584
		<u>-21 926 505</u>	<u>-19 997 112</u>
Summa eget kapital		<u>57 523 000</u>	<u>59 161 630</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 253 750	46 362 500
		<u>40 253 750</u>	<u>46 362 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 100 000	6 791 250
Leverantörsskulder		422 146	559 091
Skatteskulder		14 554	26 162
Övriga skulder	12	-150	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 104 603	686 850
		<u>13 641 153</u>	<u>8 063 353</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 417 903</u>	<u>113 587 483</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2-7%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år

- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år
- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	4 644 188	4 661 805
Hyror	1 739 875	1 770 812
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 979	27 576
Övriga hyresintäkter	125 263	146 012
Summa	6 533 305	6 606 205

Not 3 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	491 701	231 173
Städning	133 481	126 587
Tillsyn, besiktning, kontroller	114 940	69 869
Trädgårdsskötsel	19 777	208 438
Snöröjning	117 832	64 333
Reparationer	585 951	362 624
El	424 565	305 325
Uppvärmning	1 607 071	1 687 478
Vatten	279 220	242 424
Sophämtning	225 879	249 506
Försäkringspremie	153 312	149 560
Fastighetsavgift bostäder	205 065	196 575
Fastighetsskatt lokaler	37 790	34 000
Övriga fastighetskostnader	48 537	39 622
Kabel-tv/Bredband/IT	412 823	388 414
Förvaltningsarvode ekonomi	214 954	209 435
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 456	
Panter och överlåtelser	27 779	35 106
Juridiska åtgärder	17 301	
Övriga externa tjänster	21 339	22 488
	5 155 773	4 622 957
Underhåll		
Bostäder		139 084
Gemensamma utrymmen	31 715	
Ventilation	24 375	
Hissar	37 500	-
Övrigt	39 645	
Larm		1 900
Garage		37 336
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 289 008	4 801 277

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Porto / Telefon	13 312	15 323
Annonser/Reklam	-	1 900
Lokalhyra		900
Konsultarvode	94 188	104 688
Revisionarvode	22 000	29 950
Kundförluster		57 395
Summa	129 500	210 156

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden*:	142 800	156 708
Löner:		
Sociala kostnader	40 346	39 312
	183 146	196 020

** I saldot för arvodet för 2021 ingår en felaktig betalning om ca 14tkr från 2019 som vänts bort vid bokslutet*

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	79 765 869	79 765 869
-Ombyggnad	32 912 593	32 912 593
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	128 740 049	128 740 049
-Vid årets början	-23 009 592	-21 132 800
-Årets avskrivning enligt plan	-2 012 640	-1 876 792
	-25 022 232	-23 009 592
Årets nyanskaffningar		
Hissrenovering, Byggnad	-	1 186 301
Av & nedskrivningar		
Bortskrivning "Lägenhet"	-	-20 036
	103 717 817	106 896 722
Redovisat värde vid årets slut		
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar		
Taxeringsvärde		
Byggnader	105 229 000	82 780 000
Mark	108 550 000	73 581 000
	213 779 000	156 361 000
Bostäder	210 000 000	153 000 000
Lokaler	3 779 000	3 361 000
	213 779 000	156 361 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	348 041	348 041
	348 041	348 041
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-303 877	-288 457
-Årets avskrivning	-15 420	-15 420
	-319 297	-303 877
Redovisat värde vid årets slut	28 744	44 164

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 699 471	1 699 471
	1 699 471	1 699 471
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-379 996	-307 648
-Årets avskrivning	-72 348	-72 348
	-452 344	-379 996
Redovisat värde vid årets slut	1 247 127	1 319 475

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	3 609 783	3 639 821
Skattekonto	2 818	8 110
	3 612 601	3 647 931

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa		
Sparkonto	2 706 650	2 703 093
	2 706 650	2 703 093

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2021-12-31</i>
NHYP	2039-12-31	0,54%	11 700 000		11 700 000
NHYP	-	-	-	-350 000	1 841 250
NHYP	2025-05-12	2,28%	5 991 250		4 500 000
NHYP	2039-12-31	0,68%	6 000 000		6 000 000
NHYP	2024-12-30	0,85%	12 137 500	-400 000	12 537 500
NHYP	2023-12-20	0,62%	12 100 000		12 100 000
SHYP	2027-04-30	2,00%	4 425 000	-50 000	4 475 000
			52 353 750	-800 000	53 153 750

Kortfristig del av långfristig skuld

Amortering under nästkommande år på lån med ffdag senare än ett år från balansdagen	-800 000	-450 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen	<u>-12 100 000</u>	<u>-6 341 250</u>
	40 253 750	46 362 500

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till förvaltningen, aviavgift	540	-
Övriga skulder	<u>-690</u>	<u>-</u>
	-150	-

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avstättningar	55 842 000	55 842 000
	-	-
Summa ställda säkerheter	55 842 000	55 842 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Våra underskrifter har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Peter Rosén

Oliver Bäverlind

Lars Jensen

Tarek Arafa

Jan Carlquist

Selma Jouini

Gabriel Jalaho

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Joakim Häll
Borvision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.