

Årsredovisning 2022

Budget 2023



Årsredovisning

BRF Almen 10

716460–2000

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Almen 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: ordförande Mårten Hansen, kassör Thomas Berglund/Mårten Hansen, ledamöter, Tomas Hoszek, Lovisa Larsson samt suppleant Markus Kam lind.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

I tur att avgå ur styrelsen efter ordinarie årsstämma för år 2023 är ordförande, Mårten Hansen, ledamöterna, Tomas Hoszek..

Extern revisor har varit Christina Björe Fornander.

Ordinarie föreningsstämma hålls den 23 mars 2023. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden, samt därutöver kontinuerlig kontakt med varandra via styrelsechatten.

Två lägenheter har överlåts under året. Nya medlemmar är Sofie & Fredrik Båtmäster och Saman Gochan.

Föreningen har som tidigare 25 lägenheter och hyr ut 3 lokaler till hyresgäster.

Händelser under året

Hyror för samtliga tre hyresgäster har justerats från och med 2023-01-01, enligt ökat KPI.

Under året har föreningen avslutat måleriarbeten av fönster mot gåtorna och elsaneringsarbeten samt startat ett arbete med fasadlagning av och runt kungsbalkonger mot gåtorna.

Två städdagar och ett glöggmingel har genomförts under året med god stämning och uppslutning.

Redovisningskommentar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag, K2

Ekonomi

Följer man underhållsplanen för framtida reparationer krävs det medel. Medel är avsatta i balansräkningen och bokade under eget kapital. Under 2022 togs 141 403 kr i anspråk. Styrelsen har för avsikt att föreslå för stämman att till kommande år avsätta 316 403 kr, vilket motsvarar totalt 589 000 kr i underhållsfonden under eget kapital. Avsättningen motsvarar underhållsplanens årliga avsättning, reviderad under året och baserad på de kommande 10 årens gaste

Styrelsen kommer att föreslå ytterligare höjning av avgifterna på grund av det ändrade ränteläget.

För byggda balkonger finns en fond för framtida renovering där man betalat in en avgift varje år fram till och med 2017.

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2022.

Taxeringsvärdet uppgår till 55 531 000 kronor varav byggnadsvärde 24 263 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor.

Avskrivning har skett totalt med 318 600 kr, vilket motsvarar 2 % på fastigheten.

Den totala skuldsättningen uppgår till 5 625 637 kr fördelad på sju lån hos Stadshypotek. Föreningen



har också en beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr som var utnyttjad 0 kr. Under 2022 har amortering på lånen skett med 54 377 kr.

Samtliga sju lån har idag bunden ränta med olika bindningstider från 2023/04 till 2025/01. Snitträntan för föreningens lån för 2022 uppgick till cirka 1,90%.

Vid årsslutet hade föreningen en likviditet på 970 043 kr.

Föreningens resultat för 2022 uppgår till 194 082 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 602 822	1 533 825	1 431 935
Resultat efter finansiella poster	199 192	-902 751	162 360
Soliditet, %	61	58	62

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	5 134 122	5 006 388	-	-952 483
Avsättning underhållsfond			414 000	-414 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond			-141 403	141 403
Årets resultat				194 082
Vid årets slut	5 134 122	5 006 388	272 597	-1 030 998

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 366 483
under året ianspråkstagen underhållsfond	141 403
årets resultat	194 082
Totalt	-1 030 998
disponeras för avsättning till underhållsfond	316 403
balanseras i ny räkning	-1 347 401
Summa	-1 030 998

OK

8
4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror		462 906	428 355
Medlemsavgifter		1 032 728	1 102 220
Övriga intäkter		107 188	3 250
Summa rörelseintäkter		1 602 822	1 533 825
Rörelsekostnader			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	2	-247 180	-1 210 204
Driftkostnader	3	-545 566	-631 643
Förvaltningskostnader	4	-101 280	-71 982
Övriga externa kostnader	4	-1 357	-9 987
Fastighetsskatt		-75 285	-68 675
Personalkostnader	4	-25 885	-26 497
Summa rörelsekostnader		-996 553	-2 018 988
Rörelseresultat före avskrivningar		606 269	-485 163
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-318 600
Avskrivning enligt plan på inventarier		-	-18 817
Summa avskrivningar		-318 600	-337 417
Rörelseresultat efter avskrivningar		287 669	-822 580
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 592	-80 193
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	22
Summa finansiella poster		-93 587	-80 171
Resultat efter finansiella poster		194 082	-902 751
Årets resultat		194 082	-902 751

OK

o

*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	5	9 669 088	9 987 688
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier	6	-	-
Summa anläggningstillgångar		14 498 769	14 817 369
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		970 043	1 109 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 888	5 606
Övriga fordringar		18 198	495
Summa omsättningstillgångar		994 129	1 115 116
SUMMA TILLGÅNGAR		15 492 898	15 932 485

OK

8

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Insatser		5 134 122	5 134 122
Upplåtelseavgifter		5 006 388	5 006 388
Underhållsfond		272 597	-
Balanserat resultat		-1 225 080	-49 731
Årets resultat		194 082	-902 751
Summa eget kapital		9 382 109	9 188 028
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 625 637	5 680 014
Summa långfristiga skulder	7	5 625 637	5 680 014
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		839	-
Leverantörsskulder		67 750	672 349
Skatteskuld		6 799	3 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 247	195 298
Reserv balkong	8	193 517	193 517
Summa kortfristiga skulder		485 152	1 064 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 492 898	15 932 485

ac

2
4

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	5-10

Not 2 Kostnader för löpande rep. och underhåll

	2022	2021
Hiss	4 050	195 451
Reparation och underhåll	141 403	957 252
Oförutsedd reparation och underhåll	101 727	57 096
Förbrukningsinventarier	-	405
Summa	247 180	1 210 204

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	37 524	34 894
Fastighetsskötsel	30 707	45 367
Vatten och avlopp	30 305	34 141
El	70 750	82 058
Uppvärmning	276 205	320 306
Kabel TV	9 737	9 465
Sophämtning	32 077	50 378
Datakommunikation/stadsnät	17 700	18 000
Försäkringar	35 046	33 414
www.almen10.se	5 515	3 620
Summa	545 566	631 643

OK

J A

Not 4 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial samt post	1 060	1 989
SBC	5 469	5 399
Redovisning	67 600	31 840
Revisor	23 744	23 744
Bankkostnader	3 408	2 760
Konsultarvoden	-	6 250
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	25 885	26 497
Övrigt	1 357	9 988
Summa	128 523	108 467

Not 5 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnad fast.	12 033 452	12 033 452
	15 929 552	15 929 552
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 941 864	-5 623 264
-Årets avskrivning enligt plan	-318 600	-318 600
	-6 260 464	-5 941 864
Redovisat värde vid årets slut	9 669 088	9 987 688

Taxeringsvärdet uppgår till 55 531 000 kronor varav byggnadsvärde 24 263 000 kronor. Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	787 910	787 910
Vid årets slut	787 910	787 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-787 910	-769 093
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-18 817
Vid årets slut	-787 910	-787 910
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats ffd.	Bindningstid	2022
Stadshypotek	2,65	rörligt 90 dagar tfrån 2022-09-02	499 125
Stadshypotek	1,71	rörligt 90 dagar tfrån 2022-10-30	1 510 500
Stadshypotek	1,2	rörligt 90 dagar tfrån 2022-10-30	500 000
Stadshypotek	1,2	rörligt 90 dagar tfrån 2022-10-30	23 887
Stadshypotek	4,01	rörligt 90 dagar tfrån 2022-09-30	1 184 375
Stadshypotek	1,5	rörligt 90 dagar tfrån 2022-09-01	1 542 750
Stadshypotek	1,01	rörligt 90 dagar tfrån 2022-09-02	365 000
Summa			5 625 637

Samtliga sju lån har idag bunden ränta med olika bindningstider från 2023/04 till 2025/01. Snitträntan

Handwritten signature and initials: "2 OF 4"

för föreningens lån för året uppgår till ca 1,9 %. Beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken 300 000 kr, 0 kr utnyttjad.

Not 8 Reserv balkong

	IB	2022	Summa
Antal balkonger	19	-	19
Summa avsättning/år/ack	196 903	-	196 903
Utlägg för underhåll ack	-3 386	-	-3 386
Summa	193 517		193 517

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

Underskrifter

Solna 2023-03-07



Mårten Hansen
Ordförande/ Kassör



Tomas Hoszek
Ledamot



Lovisa Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2023



Christina Björe Fornander
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen ALMEN 10
Org.nr 716460-2000
Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen ALMEN 10 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen ALMEN 10 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

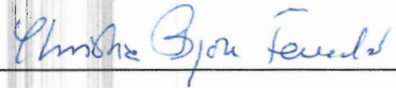
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för

mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 15 mars 2023



Christina Björe Fornander

Godkänd revisor