



Årsredovisning 2022



Brf Vårdagjämning

Org nr 769634-0376

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 bostadsrättslägenhet.

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 Bostadsrättsförening Vårdagjämning, med säte i Haninge 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 Vårdagjämning i Haninge kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 23 februari 2017.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Nödesta 8:266 i Haninge kommun.

Föreningen består av 44 bostadsrätter i 40 radhus och fyra friliggande hus.

Den totala bostadsrättsarean (BOA) är ca 4 628 kvm.

Föreningen har markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning:

24 st 4 rum och kök

20 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 hus.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 7 december 2018. Garantitiden är fem år. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice gällande felanmälan och jour.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartergata med parkeringsplatser, parkområde, lektyr, gångvägar med belysning, trädgårdsförråd, servicehus för vattenmätare och bredband, sopskåp samt anläggning för dagvattenhantering samt GA2 avseende kvartersgata, parkområden, gångvägar med belysning samt portaler vid infarter. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Biörn Ebersköld Alexander Vernholm Johanna Magnesved Daniella Rosengrip Andreas Korpi	Ordförande
Suppleant	Linnéa Jonsson Hector	

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

Valberedning

Stämman valde styrelsen som valberedning.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleant skall vara 96 600 kr (två prisbasbelopp) exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt 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 fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 februari 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/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 86 160 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 308 000 kr och markvärdet är 21 852 000kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Vårdagjämning har under året lag om ett lån som kommer påverka föreningen utgifter framöver. Därav har föreningen aviserat en avgiftshöjning 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (71) medlemmar. Under året har 6 (10) medlem tillträtt samt 5 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 527	2 527	2 527
Resultat efter finansiella poster	-335	-385	-500
Soliditet (%)	69,8	69,8	69,4
Resultat exkl avskrivningar	1 015	965	850
Fastighetslån/kvm (kr)	11 484	11 528	11 646
Årsavgifter/kvm (kr)	512	512	512
Skuldränta (%)	1,2	1,3	1,5

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Skuldränta

Räntekostnader i procent av skuld.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 774 008	31 258 992	409 521	-1 164 928	-385 482	123 892 111
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-585 482	385 482	0
Årets resultat					-335 040	-335 040
Belopp vid årets utgång	93 774 008	31 258 992	609 521	-1 750 410	-335 040	123 557 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 750 410
årets förlust	-335 040
	-2 085 450
behandlas så att avsättning yttre fond enligt stämmobeslut i ny räkning överföres	200 000
	-2 285 450
	-2 085 450

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 527 176	2 527 057
Summa rörelseintäkter		2 527 176	2 527 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-662 178	-641 180
Övriga externa kostnader	4	-80 969	-128 959
Personalkostnader	5	-126 980	-93 675
Avskrivningar		-1 350 000	-1 350 000
Summa rörelsekostnader		-2 220 127	-2 213 814
Rörelseresultat		307 049	313 243
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 089	-698 725
Summa finansiella poster		-642 089	-698 725
Resultat efter finansiella poster		-335 040	-385 482
Årets resultat		-335 040	-385 482

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	174 483 000	175 833 000
Summa materiella anläggningstillgångar		174 483 000	175 833 000
Summa anläggningstillgångar		174 483 000	175 833 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 587 946	1 703 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 724	39 621
Summa kortfristiga fordringar		2 628 670	1 742 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12	12
Summa kassa och bank		12	12
Summa omsättningstillgångar		2 628 682	1 742 688
SUMMA TILLGÅNGAR		177 111 682	177 575 688

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 033 000	125 033 000
Fond för yttre underhåll		609 521	409 521
Summa bundet eget kapital		125 642 521	125 442 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 750 410	-1 164 928
Årets resultat		-335 040	-385 482
Summa fritt eget kapital		-2 085 450	-1 550 410
Summa eget kapital		123 557 071	123 892 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	53 150 000	40 225 000
Summa långfristiga skulder		53 150 000	40 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	13 125 000
Leverantörsskulder		14 040	31 124
Övriga skulder		29 663	21 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	360 908	280 529
Summa kortfristiga skulder		404 611	13 458 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 111 682	177 575 688

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ 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	2 369 568	2 369 568
Värmeavgifter	157 489	157 489
Övriga intäkter	119	0
	2 527 176	2 527 057

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	10 609	10 272
Vatten- och avlopp	221 237	202 305
Avfallshantering	105 733	99 044
Fastighetsförsäkring	49 029	44 876
Bredband och kabel-tv	131 536	130 508
Förbrukningsinventarier	29 360	0
Radonmätning	0	17 422
Reparationer	0	2 271
Underhåll ventilation	0	14 785
Gemensamhetsanläggning	114 674	119 695
	662 178	641 178

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode extern revisor	22 250	20 000
Föreningsstämma/medlemsmöten	1 863	0
Ekonomisk förvaltning	51 376	49 985
Upprättande av underhållsplan	0	48 131
Avgifter Bolagsverket	800	700
Kreditupplysningar, övriga externa tjänster	4 680	10 143
	80 969	128 959

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	96 576	71 400
Sociala avgifter på arvoden	30 404	22 275
	126 980	93 675

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	134 983 000	134 983 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	134 983 000	134 983 000
Ingående avskrivningar	-4 050 000	-2 700 000
Årets avskrivningar	-1 350 000	-1 350 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 400 000	-4 050 000
Ingående redovisat värde mark	44 900 000	44 900 000
Utgående redovisat värde mark	44 900 000	44 900 000
Utgående redovisat värde	174 483 000	175 833 000
Taxeringsvärden byggnader	64 308 000	64 308 000
Taxeringsvärden mark	21 852 000	21 852 000
	86 160 000	86 160 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	2 587 121	1 702 230
Skattekonto	825	825
	2 587 946	1 703 055

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	16 607	15 816
Bredband	10 961	10 961
Ekonomisk förvaltning	13 156	12 844
	40 724	39 621

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	4,200	2025-12-17	12 925 000	13 125 000
Nordea	1,090	2025-01-22	13 725 000	13 725 000
Nordea	0,790	2025-12-17	13 525 000	13 525 000
Nordea	1,090	2026-12-16	12 975 000	12 975 000
Kortfristig del			0	-13 125 000
			53 150 000	40 225 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	56 984	48 468
Styrelsearvoden	18 900	0
Sociala avgifter	6 000	0
Revisionsarvode	12 000	12 000
Avfallskostnader	26 434	0
GA med Brf Höstdagjämning	65 573	13 815
Förutbetalda avgifter och hyror	175 017	206 246
	360 908	280 529

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 900 000	54 900 000
	54 900 000	54 900 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Biörn Ebersköld
Ordförande

Alexander Vernholm

Johanna Magnesved

Daniella Rosengrip

Andreas Korpi

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 08:44:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF VÅRDAGSJÄMNING 769634-0376 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-28 08:22:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER VERNHOLM

Datum

Alexander Wernholm

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 08:12:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIÖRN EBERSKÖLD

Datum

Biörn Gustav Ebersköld

Leveranskanal: SMS

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 09:14:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA MAGNESVED

Datum

Johanna Magnesved

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-01 06:50:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIELLA ROSENGRIP

Datum

Daniella Rosengrip

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 06:04:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDREAS KORPI

Datum

Andreas Korpi

Leveranskanal: E-post