

Bostadsrättsföreningen Rinkeby Park nr 1

Org.nr: 769600-4378

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rinkeby Park nr 1, organisationsnummer 769600-4378, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1994

Ekonomisk plan registrerades år 2001

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Den utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ordförande	Birgitta André Åstrand
Ledamot	Ann Carin Svedeby
Ledamot	Elias Mahdi Marefvand Smith
Ledamot	Henrik Wramner
Ledamot	Amir Chowdhury
Suppleant	Atom Toroyan

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Tomas Ericson
	Borev Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Arounsavath, och Monica Jansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022/06/16

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Skadad jursbekämpning
Snöröjning
Miljöåtervinning (från 2023)
Hushållsavfall, inkl matavfall
Miljöåtervinning 2022 (uppsagt)

Leverantör

allabrf.se
Anticimex
Västerorts BMF AB
Office Recycling
Pre Zero (underleverantör till SVOA)
Ragnsells

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: HANDKVARNEN 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. Under 2023 flyttas försäkringen till IF.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Nuvarande tomträttsavtal gäller t.om. 2029-07-01.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2002

Totalyta (m²): 2 940

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	
3 rok	
4 rok	21
5 rok	
Summa	21
Totalt antal bostadslägenheter:	21

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Målning av staket, spaljer och förrådsbyggnader	2011	
Målning av träfasader och tak över entréer	2012	
Spolning av avloppsstammar	2012	
Nya lyktstolpar	2015	
Fasadtvätt	2017	
Utbyte och renovering av staket och grindar	2018	
Renovering av parkeringsplats	2018	
Ombyggnad av miljöstugan	2020	
Utbyte av takfönster	2022	
Spolning av avloppsstammar	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att minska kostnaderna för föreningen genom att se över rutiner och avtal med underentreprenörer och försäkringsbolag samt amortering och omläggning av lån. Föreningen har under året varit medlem i "Fastighetsägare i Järva", som är en intresseförening för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Akalla, Husby, Rinkeby, Tensta och Hjulsta. Syftet är att i samarbete utveckla ett långsiktigt trygghetsarbete och att höja områdets anseende och status i omvärlden. Som ett komplement till föreningens stadgar har styrelsen sedan några år tillbaka fastställt riktlinjer för uthyrning.

Sedan föreningen under 2021 avslutade delägarskapet i en gemensam sopsugsanläggning i området sker all sophantering, inklusive återvinning av matavfall, numera i föreningens ombyggda miljörum. Föreningen har ingen regelbunden insamling av grovsopor. I stället hyr föreningen container i samband med städdagar vår och höst. Under året har medlemmarna gemensamt utfört vår- och höststädning av gemensamma markytor. Den traditionella gårdsfesten genomfördes i augusti för första gången efter ett uppehåll p.g.a. pandemin. Föreningen har under året fortsatt åtgärderna för att minska förekomsten av råttor i området. Arbetet har gjorts i samarbete med bl.a. "Fastighetsägare i Järva". Föreningen har avtal med Anticimex gällande elektroniska råttfällor. Föreningen fortsätter även ansträngningarna att komma till rätta med trafikproblemen i närområdet. Radonmätning har pågått under året. Förhöjda värden i några av husen har medfört behov av ommätning. Ventilationskontroll och rengöring av ventilerna samt byte av ventilationsfilter har genomförts. Energideklaration har genomförts under året och har godkänts av Boverket.

Läckande takfönster har varit ett återkommande problem sedan husen byggdes. Efter besiktning av oberoende konsult och efterföljande anbudsförfarande gavs uppdraget om fönsterbyte till företaget Bitab. Takfönsterbytena påbörjades i november 2021 och slutfördes under 2022. Byte av takbeklädnad har däremot ännu inte bedömts nödvändigt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens upphandling av underhållsplan är framskjuten.

Föreningens begäran om friköp av tomträtten avslogs av Stockholms kommun i slutet av 2020. En ny begäran har lämnats in under 2022, sedan Stockholms kommuns planer på exploatering av området inte längre är aktuell.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi, bl.a. beroende på det förmånliga ränteläget. Månadsavgiften - 6186 kr - har kunnat hållas oförändrad sedan år 2009. Det ändrade ekonomiska läget, med bl.a. taxe- och räntehöjningar, gör att en avgiftshöjning med 10% beslutats från 230701. Stockholms stads höjning av vatten- och avloppstaxan kommer dessutom att innebära ökade kostnader för medlemmarna. Föreningen beslöt under 2021 att gå ut med ny upphandling av ekonomisk förvaltare. Efter anbudsförfarande föll valet på "Allabrf", som från 1 januari 2022 är föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen är sedan årsskiftet registrerad för mervärdesskatt hos Skatteverket. Orsaken är att individuell debitering av vattenförbrukning numera är momspliktig, efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen i december 2019.

Avtalet med företaget Ragnsells om återvinning av miljöavfall har under årets sagts upp. Efter anbudsförfarande föll valet på företaget Office Recycling, som sedan början av 2023 har uppdraget att ta hand om föreningens miljöavfall. Avtalet med Anticimex kring skadedjursbekämpning har omförhandlats under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32. En medlem tillkom under året, medan avgående medlemmar var tre. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett två överlåtelse. Föreningen har en egen webbplats www.brfrinkebypark.se. Medlemmarna har fått regelbunden information genom medlemsblad.

Förvaltning och ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 761	1 630	1 750	1 680
Resultat efter finansiella poster, tkr	-563	81	-298	5
Soliditet ¹ , %	63	63	64	62

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 595 000	9 996 000	667 457	1 358 324	81 292	26 698 073
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			78 334	-78 334		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-39 167	39 167		0
Balanseras i ny räkning				81 292	-81 292	0
Årets resultat					-562 890	-562 890
Belopp vid årets utgång	14 595 000	9 996 000	706 624	1 400 449	-562 890	26 135 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 400 449
Årets resultat	-562 890
Totalt	837 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	73 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-691 036
Balanseras i ny räkning	1 455 095
Totalt	837 559

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 761 256	1 630 072
Övriga rörelseintäkter		0	97 510
Summa Rörelseintäkter		1 761 256	1 727 582
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 469 612	-805 708
Administration och förvaltning	4	-55 785	-154 466
Personalkostnader	5	-57 837	-57 373
Avskrivningar		-499 238	-499 440
Summa Rörelsekostnader		-2 082 472	-1 516 987
RÖRELSERESULTAT		-321 216	210 595
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 699	-129 303
Summa Finansiella poster		-241 674	-129 303
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-562 890	81 292
RESULTAT FÖRE SKATT		-562 890	81 292
ÅRETS RESULTAT		-562 890	81 292

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 198 049	40 697 287
Summa materiella anläggningstillgångar		40 198 049	40 697 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 198 049	40 697 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		186 918	20 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 689	161 939
Kundfordringar		305 296	319 430
Summa kortfristiga fordringar		646 903	501 675
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 979	1 223 819
Summa kassa och bank		621 979	1 223 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 268 882	1 725 494
SUMMA TILLGÅNGAR		41 466 931	42 422 781

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		24 591 000	24 591 000
Fond för yttre underhåll		706 624	667 457
Summa bundet eget kapital		25 297 624	25 258 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 400 449	1 358 324
Årets resultat		-562 890	81 292
Summa fritt eget kapital		837 559	1 439 616
SUMMA EGET KAPITAL		26 135 183	26 698 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	15 129 365
Summa långfristiga skulder		0	15 129 365
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	15 129 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	14 548 505	0
Leverantörsskulder		117 695	119 678
Skatteskulder		15 920	8 570
Övriga skulder		29 415	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	620 213	467 095
Summa kortfristiga skulder		15 331 748	595 343
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 331 748	595 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 466 931	42 422 781

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Markanläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 558 872	1 428 966
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	46 200	46 475
Bredband	57 708	57 708
	103 908	104 183
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 690	0
Debiterade vattenkostnader	88 089	96 922
Debiterade elkostnader	8 693	0
Övriga intäkter	4	1
	98 476	96 923
Totalt nettoomsättning	1 761 256	1 630 072

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	33 076	26 531
Vatten och avlopp	107 435	88 657
Sophämtning	87 580	77 856
	228 091	193 044
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	12 825	20 000
Radonmätning	2 301	0
Energideklaration	9 750	0
	24 876	20 000
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	4 337	6 778
Snöröjning/sandning	47 427	39 271
Övriga köpta tjänster	0	28 842
	51 764	74 891
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	83 270	83 169
Övriga driftkostnader		
Försäkring	103 908	84 841
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	186 354	179 004
Tomträttsavgälder	78 000	78 000
	368 262	341 845
Reparationer		
Reparationer	0	92 760
Underhåll		
Underhåll	713 349	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 469 612	805 708

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	3 625	3 625
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	31 250	43 732
Extra ekonomisk förvaltning	4 247	4 934
	35 497	48 666
Revision		
Revisionsarvode	11 313	10 988
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	2 723
Konsultarvode	0	34 800
Bankkostnader	360	2 730
Övriga kostnader	4 990	50 934
	5 350	91 186
Totalt administration och förvaltning	55 785	154 466
 Not 5. Personalkostnader	 2022	 2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	48 305	47 600
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	9 532	9 773
Totalt personalkostnader	57 837	57 373
 Not 6. Byggnader och mark	 2022-12-31	 2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	45 501 102	45 501 102
Markanläggningar	398 146	398 146
Utgående anskaffningsvärden	45 899 248	45 899 248
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 201 961	- 4 542 756
Årets avskrivningar	- 499 238	- 659 205
Utgående avskrivningar	-5 701 199	-5 201 961
Utgående redovisat värde	40 198 049	40 697 287
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 436 000	23 436 000
Taxeringsvärde mark	11 277 000	11 277 000
	34 713 000	34 713 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa:	21 000 000	21 000 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2023-03-29	3,65 %	3 476 568	3 536 568
SBAB	2023-03-29	3,65 %	6 217 122	6 250 872
SBAB	2023-03-29	3,65 %	4 854 815	4 951 925
SBAB	2022-11-01		0	390 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 548 505	15 129 365

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	5 100	6 000
Förutbetalda avgifter/hyror	460 375	428 295
Vatten	35 601	22 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 200	10 500
Revisor	10 500	0
Räntor	104 437	0
Summa	620 213	467 095

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens upphandling av underhållsplan är framskjuten.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Birgitta André Åstrand
Ordförande

Ann Carin Svedeby
Ledamot

Elias Mahdi Marefvand Smith
Ledamot

Henrik Wramner
Ledamot

Amir Chowdhury
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB