

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved
769637-9812

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Vallhunden i Rågsved får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

BRF Vallhunden i Rågsved är en äkta bostadsrättsförening med 57 lägenheter i Stockholm. Föreningen bildades år 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-10-14. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ivan Maric Ordförande
Thomas Sakkas - Ledamot
Nikola Bosanac - Ledamot
Terese Marvelin - Sekreterare
Lova Samsonovits - Suppleant

Revisor

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor
JG Revision & Rådgivning i Bromma AB

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Vallhunden 7 2020-06-05. Fastigheten består av 57st lägenheter och 5st parkeringar, fastighetens boyta uppgår till 1 824 kvm. Markareal 2640 kvm.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vallhunden 7 i Rågsved. Fastigheten innehas med tomträtt. I nedan tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
52 Lägenheter,	bostadsrätt	1664
5 Lägenhet,	hyresrätt	160

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har en del åtgärder och större projekt hanterats. De utmärkande av dessa är:

- Problemet med avsaknad av värme i trapphuset har lösts.
- Det har gjorts en grundlig rensning av cykelrum.
- Ett nytt passersystem har installerats där varje lägenhet har kvitterat ut ”taggar” för inpassering. Till detta har även en digital informationstavla installerats i entrén.
- Styrelserummet har renoverats.
- En grundlig kontroll av felaktigt folkbokförda i fastigheten har gjorts.
- En städdag för samtliga medlemmar i föreningen har genomförts.
- En hemsida har skapats där all relevant information nu kommuniceras. På hemsidan finns det även uppdaterade blanketter som är relevanta för medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen består av 52 medlemmar varav 7 av dessa är företag. Kommunikation till medlemmar sker, när det handlar om allmän information, i huvudsak via hemsidan. Personlig information sker mail-ledes. Avgiften för medlemmar har höjts med 10 % under året.

Styrelsen har officiellt sammanträtt vid 12 tillfällen under verksamhetsåret. Utöver detta har kontakt och vissa omröstningar skett via WhatsApp.

Antal medlemmar vid årets början: 52 st

Antal överlåtelse under året: 8 st

Antal medlemmar vid årets slut: 55 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (15 mån)
Nettoomsättning	2 040	1 763	972
Resultat efter finansiella poster	-1 728	-1 554	-867
Soliditet (%)	69,5	67,6	65,4
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	15 859	18 192	20 492

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 029 000	14 933 864	57 200	-924 434	-1 553 646	62 541 984
Ökning av insatskapital	1 024 858	575 142				1 600 000
Disposition av föregående års resultat:				-1 553 646	1 553 646	0
Yttre fond			57 200	-57 200		0
Årets resultat					-1 728 316	-1 728 316
Belopp vid årets utgång	51 053 858	15 509 006	114 400	-2 535 280	-1 728 316	62 413 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 535 280
årets förlust	-1 728 316
	-4 263 596

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	58 000
i ny räkning överföres	-4 321 596
	-4 263 596

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 040 373	1 790 622
Övriga intäkter		14 641	48 884
		2 055 014	1 839 506
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 132 005	-1 035 994
Reparationer och underhåll	3	-364 245	-252 870
Övriga externa kostnader	4	-315 978	-123 668
Personalkostnader	5	-63 476	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 539 833	-1 537 181
		-3 415 537	-2 949 713
Rörelseresultat		-1 360 523	-1 110 207
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-367 793	-443 439
		-367 793	-443 439
Resultat efter finansiella poster		-1 728 316	-1 553 646
Resultat före skatt		-1 728 316	-1 553 646
Årets resultat		-1 728 316	-1 553 646

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	88 794 254	90 174 937
		88 794 254	90 174 937
Summa anläggningstillgångar		88 794 254	90 174 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		337 613	314 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 011	98 588
		446 624	412 641
<i>Kassa och bank</i>		622 044	1 884 954
Summa omsättningstillgångar		1 068 668	2 297 595
SUMMA TILLGÅNGAR		89 862 922	92 472 532

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 053 858	50 029 000
Upplåtelseavgifter		15 509 006	14 933 864
Fond för yttre underhåll		114 400	57 200
		66 677 264	65 020 064
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 535 280	-924 434
Årets resultat		-1 728 316	-1 553 646
		-4 263 596	-2 478 080
Summa eget kapital		62 413 668	62 541 984
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	14 615 865	14 762 437
Övriga skulder		4 465 056	6 965 056
Summa långfristiga skulder		19 080 921	21 727 493
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 307 937	7 381 221
Leverantörsskulder		234 075	87 464
Aktuella skatteskulder		169 746	83 163
Övriga skulder		4 910	8 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		651 665	642 858
Summa kortfristiga skulder		8 368 333	8 203 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 862 922	92 472 532

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan med 0,1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fjärrvärme	260 356	250 834
El	257 999	207 136
Vatten & avlopp	75 174	69 209
Hiss	7 040	7 489
Sophämtning	61 032	52 832
Städning	41 592	40 159
Fastighetsskötsel, enligt avtal	104 376	104 376
Snöröjning	22 490	5 141
Bredband	63 801	69 011
Fastighetsskatt	86 583	83 163
Fastighetsförsäkring	43 587	41 044
Tomträttsavgäld	105 600	105 600
Förbrukningsinventarier	2 375	0
	1 132 005	1 035 994

Not 3 Reparationer & underhåll

	2022	2021
Gård	21 664	16 617
Värme	114 713	0
Hiss	62 610	48 098
Fastighet	165 258	172 200
Självrisker vid skada	0	15 955
	364 245	252 870

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Mobiltelefon	1 452	0
Möteskostnader	1 200	0
Postbefordran	0	46
Kostnader för bevakning och larm	90 982	0
Redovisningstjänster	53 124	55 146
Ersättningar till revisor	31 500	25 188
IT-tjänster	36	0
Konsultarvoden	46 099	30 124
Bankkostnader	5 551	5 175
Advokat- och rättegångskostnader	47 438	0
Övriga externa kostnader	5 402	7 989
Mäklararvode	33 194	0
	315 978	123 668

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	48 300	0
	48 300	0

Sociala kostnader

Sociala avgifter	15 176	0
	15 176	0

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

63 476 **0**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader bank	296 358	378 397
Övriga räntekostnader	71 435	65 042
	367 793	443 439

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 594 105	92 594 105
Inköp	159 150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 753 255	92 594 105
Ingående avskrivningar	-2 419 168	-881 987
Årets avskrivningar	-1 539 833	-1 537 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 959 001	-2 419 168
Utgående redovisat värde	88 794 254	90 174 937

Mark innehas med tomträtt

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske bank	1,550	2025-09-30	14 615 865	14 762 437
Danske bank	0,930	2023-10-01	7 307 937	7 381 221
			21 923 802	22 143 658

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	38 500 000	38 500 000

Stockholm den

Ivan Maric
Ordförande

Nikola Bosanac

Thomas Sakkas

Terese Marvelin

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

Årsredovisning 2022 II.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

JONAS GÖRANSSON

ÄRENDEREFERENS

1628739

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>