

Bostadsrättsföreningen Vårvetet

Org.nr: 769627-3205

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårvetet, organisationsnummer 769627-3205, 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2013

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Daniel Lindblad
Ledamot	Fredrik Persson
Ledamot	Linus Lundkvist
Suppleant	Timo Siikaluoma

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Daniel Boström
	BL Revision

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter består av tre kedjehuslängor om 17 bostadslägenheter på adress Gällerstagränd 2-34. Fastigheten blev färdig för inflyttning under september år 2016 och har värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 (år 2032) utgår full fastighetsavgift.

Fastigheternas areal uppgår till 5 433 kvm, varav 2 329 kvm utgör lägenhetsyta. Samtliga bostadslägenheter är 5 rum och kök på 137 kvm, enligt ritning.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförs och planeras.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam

I avtalet ingår bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Vetekornet 1, Veteaxet 1, Spannmålet 1

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): 2 329

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
5 rok	17
Summa	17
Totalt antal bostadslägenheter:	17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning 950 kr / 22,5% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

33 medlemmar vid räkenskapsårets början.

32 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren motsvarande 1% av ett prisbasbelopp.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	870	852	1 005	1 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	-894	-955	-789	-777
Soliditet ¹ , %	80	81	81	81
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	369	431	431
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 474	9 517	9 560	9 602

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	77 520 000	19 380 000	293 306	-3 244 690	-955 478	92 993 138
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			90 508	-90 508		0
Balanseras i ny räkning				-955 478	955 478	0
Årets resultat					-894 021	-894 021
Belopp vid årets utgång	77 520 000	19 380 000	383 814	-4 290 676	-894 021	92 099 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 290 677
Årets resultat	-894 021
Totalt	-5 184 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	237 405
Balanseras i ny räkning	-5 422 103
Totalt	-5 184 698

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	869 631	852 247
Övriga rörelseintäkter		2 059	60
Summa Rörelseintäkter		871 690	852 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-247 763	-236 457
Administration och förvaltning	4	-117 480	-69 310
Personalkostnader	5	-16 896	-20 772
Avskrivningar		-1 047 267	-1 047 267
Summa Rörelsekostnader		-1 429 406	-1 373 806
RÖRELSERESULTAT		-557 716	-521 499
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 305	-433 979
Summa Finansiella poster		-336 305	-433 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-894 021	-955 478
RESULTAT FÖRE SKATT		-894 021	-955 478
ÅRETS RESULTAT		-894 021	-955 478

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	113 908 659	114 955 926
Summa materiella anläggningstillgångar		113 908 659	114 955 926
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 908 659	114 955 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		190 266	161 271
Övriga fordringar		336 333	160 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 414	58 275
Summa kortfristiga fordringar		584 012	380 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		104 067	109 017
Summa kassa och bank		104 067	109 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		688 080	489 456
SUMMA TILLGÅNGAR		114 596 739	115 445 382

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		96 900 000	96 900 000
Fond för yttre underhåll		383 814	293 306
Summa bundet eget kapital		97 283 814	97 193 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 290 677	-3 244 690
Årets resultat		-894 021	-955 478
Summa fritt eget kapital		-5 184 698	-4 200 168
SUMMA EGET KAPITAL		92 099 116	92 993 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	7 763 333	22 064 166
Summa långfristiga skulder		7 763 333	22 064 166
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 763 333	22 064 166
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	14 300 833	100 000
Leverantörsskulder		2 294	1 661
Övriga skulder		126 443	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		304 720	286 417
Summa kortfristiga skulder		14 734 290	388 078
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 734 290	388 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 596 739	115 445 382

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningarna på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker enl K3 med en beräknad livslängd: stomme och grund på totalt 150 år, stomkompletteringar/innerväggar och ytskikt på 100 år och övriga komponenter beräknas ha en nyttjandeperiod på 40-50 år.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	150 år
Stomkompletteringar/innerväggar och ytskikt	100 år
Övriga komponenter	40-50 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	860 472	851 057
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 159	1 190
Totalt nettoomsättning	869 631	852 247

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	20 572	21 484
Vatten och avlopp	73 174	64 588
	93 746	86 072
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	0	15 367
Snöröjning/sandning	22 013	17 125
	22 013	32 492
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	83 836	71 281
Övriga driftkostnader		
Försäkring	48 168	46 613
Underhåll		
Underhåll	0	0
Totalt operativ drift och underhåll	247 763	236 457

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 830	28 125
Extra ekonomisk förvaltning	11 184	2 976
	40 014	31 101
Revision		
Revisionsarvode	14 344	13 125
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	331	323
Övriga kostnader		
Konsultarvode	33 750	22 500
Bankkostnader	6 698	459
Övriga kostnader	22 343	1 803
	62 791	24 762
Totalt administration och förvaltning	117 480	69 310

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	12 857	16 284
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	4 039	4 488
Totalt personalkostnader	16 896	20 772

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	82 008 381	82 008 381
Anskaffningsvärde mark	38 181 618	38 181 618
Utgående anskaffningsvärden	120 189 999	120 189 999
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 234 073	- 4 186 806
Årets avskrivningar	- 1 047 267	- 1 047 267
Utgående avskrivningar	-6 281 340	-5 234 073
Utgående redovisat värde	113 908 659	114 955 926
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 815 000	45 815 000
Taxeringsvärde mark	33 320 000	33 320 000
	79 135 000	79 135 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån långfristig del	2024-08-21	0,790 %	7 763 333	7 763 333
Fastighetslån kortfristig del	2023-12-20	0,900 %	6 850 000	6 900 000
Fastighetslån kortfristig del	2023-08-15	2,990 %	7 450 833	7 500 833
Summa skulder till kreditinstitut			22 064 166	22 164 166
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 300 833	-100 000
			7 763 333	22 064 166

Not 8 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 800 000	23 800 000
Summa:	23 800 000	23 800 000

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Daniel Lindblad
Ordförande

Fredrik Persson

Linus Lundkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BL Revision

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.