

Årsredovisning 2022

BF N:o 29 Roddaren upa
702001-8029



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF N:O 29 RODDAREN UPA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1910-03-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Inedal 7. Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 1 995 kvm. Fastigheten byggdes 1911 och har värdeår 1929. Föreningen har vidare dolda tillgångar i form av råvindar på båda byggnaderna. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

- 8 st 1 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Fanny Pontán	Suppleant
Johanna Lundsgård	Styrelseledamot
Tim Johansson	Styrelseledamot
Sofia Ulfvin	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Pär Carlson Auktoriserad revisor Conseil Revision AB

Pia Dimakopoulos Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

En extra föreningsstämma hölls 2022-05-02 och behandlade val av ny ordförande. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll

- 2021 Renovering av golv i källare och nya förråd
- 2021 Nya elstigare till samtliga lägenheter
- 2022 Renovering av tvättstuga samt inköp av nya maskiner
- 2022 Stambyte av avlopps- och vattenledningar
- 2022 Renovering och förbättring av ventilationen i hela fastigheten för att få godkänd OVK
- 2022 Förbättrad taksäkerhet för genomförande av sotning

Övrig verksamhetsinformation

Den tidigare upprättade underhållsplanen uppdateras under inledningen av 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 så har stambytet slutförts framgångsrikt, vilket innebär att nya avloppsstammar och vattenledningar installerats, ny tvättstuga med nya maskiner, nya elstigare till samtliga lägenheter och förbättringar av ventilationen m.m. färdigställda. Vidare har taksäkerheten förbättrats för genomförande av sotning. Föreningen har totalt upptagit 16 mkr i lån i samband med ovan arbeten och har under 2022 börjat amortera på lånen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 stycken. Tillkommande och avgående medlemmar under året var sex. Det har under året skett fem överlåtelse.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2023 uppgår till 53 500 kronor.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 345 557	1 214 139	1 213 556	1 024 959
Resultat efter fin. poster	-6 045 972	-9 510 876	-33 555	-321 508
Soliditet, %	71	80	99	99
Yttre fond	13 060	753 665	740 605	850 505
Taxeringsvärde	86 800 000	74 400 000	74 400 000	74 400 000
Bostadsyta, kvm	1 995	1 995	1 994	1 994
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	638	578	579	482
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 976	5 013	85	85
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	0,91	1,94	1,95
Belåningsgrad, %	28,71	18,01	0,30	0,30

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	218 763	-	-	218 763
Upplåtelseavgifter	1 609 476	-	-	1 609 476
Fond, yttre underhåll	753 665	-	-740 605	13 060
Balkongfond	140 123	-	7 680	147 803
Uppskrivningsfond mark	53 601 000	-	-	53 601 000
Balanserat resultat	-697 469	-9 510 876	740 605	-9 467 740
Årets resultat	-9 510 876	9 510 876	-6 045 972	-6 045 972
Eget kapital	46 114 682	53 601 000	-59 639 292	40 076 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 467 740
Årets resultat	-6 045 972
Totalt	<u><u>-15 513 712</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	166 313
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 060
Balanseras i ny räkning	-15 666 965
	<u><u>-15 513 712</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 345 556	1 214 140
Rörelseintäkter		0	116 848
Summa rörelseintäkter		1 345 556	1 330 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-6 780 605	-10 297 199
Övriga externa kostnader	7	-268 682	-352 998
Personalkostnader	8	-66 021	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 759	-87 072
Summa rörelsekostnader		-7 204 067	-10 802 980
RÖRELSERESULTAT		-5 858 510	-9 471 992
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 528	7 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-198 990	-46 835
Summa finansiella poster		-187 462	-38 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 045 972	-9 510 876
ÅRETS RESULTAT		-6 045 972	-9 510 876

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	55 425 015	55 512 087
Maskiner och inventarier	11	12 797	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 437 812	55 512 087
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 440 612	55 514 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		73 508	44 778
Övriga fordringar	13	55 362	10 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 180	80 174
Summa kortfristiga fordringar		210 050	135 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		978 488	1 733 160
Summa kassa och bank		978 488	1 733 160
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 188 538	1 868 834
SUMMA TILLGÅNGAR		56 629 150	57 383 721

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 828 239	1 828 239
Uppskrivningsfond		53 601 000	53 601 000
Balkongfond		147 803	140 123
Fond för yttre underhåll		13 060	753 665
Summa bundet eget kapital		55 590 102	56 323 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 467 740	-697 469
Årets resultat		-6 045 972	-9 510 876
Summa fritt eget kapital		-15 513 712	-10 208 345
SUMMA EGET KAPITAL		40 076 389	46 114 682
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 812 500	9 950 000
Summa långfristiga skulder		15 812 500	9 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	100 000	50 000
Leverantörsskulder		175 716	780 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	464 545	488 759
Summa kortfristiga skulder		740 261	1 319 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 629 150	57 383 721

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 733 160	561 968
Resultat efter finansiella poster	-6 045 972	-9 510 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	88 759	87 072
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 957 213	-9 423 804
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 376	-1 040
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-628 778	756 849
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-6 660 367	-8 667 995
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-14 484	0
Kassaflöde från investeringar	-14 484	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 680	7 680
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 912 500	9 831 507
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 920 180	9 839 187
Årets kassaflöde	-754 671	1 171 192
Likvida medel vid årets slut	978 488	1 733 160

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för BF N:o 29 Roddaren upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband	58 820	44 640
Försäkringsersättning	0	116 848
Hysesintäkter, lokaler	0	3 000
Årsavgifter, bostäder	1 272 504	1 153 660
Övriga intäkter	14 232	12 840
Summa	1 345 556	1 330 988

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	9 026	4 926
Snöskottning	0	26 523
Städning	41 425	20 000
Trädgårdsarbete	5 169	2 844
Övrigt	9 700	0
Summa	65 320	54 293

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	5 820 532	9 486 324
Reparationer	41 225	28 787
Summa	5 861 757	9 515 111

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	100 850	74 776
Sophämtning	30 847	24 052
Uppvärmning	312 797	304 708
Vatten	57 653	53 054
Summa	502 147	456 590

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	114 518	91 573
Fastighetsförsäkringar	76 855	71 755
Fastighetsskatt	51 646	49 606
Teknisk förvaltning	108 362	58 272
Summa	351 381	271 206

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	61 635	60 635
Förbrukningsmaterial	5 257	0
Konsultkostnader	0	24 500
Revisionsarvoden	20 875	3 875
Övriga förvaltningskostnader	180 915	263 988
Summa	268 682	352 998

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	16 023	15 710
Styrelsearvoden	49 998	50 000
Summa	66 021	65 710

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	197 950	46 140
Övriga räntekostnader	1 040	695
Summa	198 990	46 835

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	58 947 349	58 947 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>58 947 349</u>	<u>58 947 349</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 435 262	-3 348 190
Årets avskrivning	-87 072	-87 072
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 522 334</u>	<u>-3 435 262</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>55 425 015</u></u>	<u><u>55 512 087</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	54 000 000
Summa	86 800 000	74 400 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	148 000	148 000
Inköp	14 484	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>162 484</u>	<u>148 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-148 000	-148 000
Avskrivningar	-1 687	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-149 687</u>	<u>-148 000</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>12 797</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	6 038	8 078
Skattekonto	199	186
Övriga fordringar	49 125	2 458
Summa	55 362	10 722
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	30 639	29 068
El	0	966
Försäkringspremier	26 012	24 622
Förvaltning	15 388	14 565
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 141	10 953
Summa	81 180	80 174

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	1,11 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-11-20	1,07 %	4 950 000	5 000 000
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	1,61 %	4 962 500	0
Nordea Hypotek AB	2024-12-16	1,66 %	1 000 000	0
Summa			15 912 500	10 000 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>100 000</i>	<i>50 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beslutade ej utbetalda arvoden	0	50 000
El	13 460	10 445
Förutbetalda avgifter/hyror	346 524	287 041
Renhållning	5 708	0
Sociala avgifter	0	15 710
Städning	3 000	0
Uppvärmning	50 878	47 412
Utgiftsräntor	27 465	11 379
Vatten	10 685	8 864
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 825	57 908
Summa	464 545	488 759

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 963 000	11 927 000
Summa	15 963 000	11 927 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Tim Johansson
Styrelseledamot

Johanna Lundsgård
Styrelseledamot

Sofia Ulfvin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Conseil Revision AB
Pär Carlson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SOFIA ULFVIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770313xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2023-03-21 18:37:34 UTC



Tim Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19900316xxxx

IP: 144.57.xxx.xxx

2023-03-22 09:07:46 UTC



Johanna Lena Kristina Lundsgård

Styrelseledamot

Serienummer: 19920529xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-03-23 17:19:16 UTC



PÄR CARLSON

Revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2023-03-23 17:42:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZDQMY-PUSB3-GA7H2-HIVUE-UPWXC-EL6GB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>