

Årsredovisning 2022

Brf Lingonrisgränd

769616-2549



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINGONRISGRÄND

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommit 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 och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-03-19.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-02.

Som ett komplement till föreningens stadgar har ett antal riktlinjer tagits fram och delgivits föreningens medlemmar. Dokumentet benämns "Riktlinjer för Brf Lingonrisgränd" och fastställdes av styrelsen 2009-08-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens tomträtt i fastigheten, Stockholm Parkmåran 1 bebyggdes 2007-2008 av Småa AB och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2027-03-31.

Det finns 32 st rad- och parhus innehållande 32 lägenheter. Dessutom finns 32 carportplatser med motorvärmare och 32 öppna parkeringsplatser samt 10 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

32 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 4 096 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Anders Gustafsson	Ordförande
Gabriela Broja	Kassör
Krisztian Fekete	Ledamot
Richard Tronstad	Ledamot
Petter Larsson Garcia	Suppleant

Valberedning

Karin Södergren.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Peter Gönczi	Revisor
Jessica Morales	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

För byggnaderna finns en långsiktig underhållsplan upprättad där underhållsåtgärder 20 år framåt i tiden är beaktade.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 27 760 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 22 625 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 206 641	2 206 539	2 195 712	2 195 712
Resultat efter fin. poster	-592 985	-759 189	-482 001	-493 908
Soliditet, %	83	83	82	82
Yttre fond	711 552	556 552	401 552	246 552
Taxeringsvärde	124 128 000	124 128 000	107 296 000	107 296 000
Bostadsyta, kvm	4 096	4 096	4 096	4 096
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	536	536	536
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 317	4 349	4 381	4 413
Genomsnittlig skuldränta, %	2,40	2,78	2,76	2,74
Belåningsgrad, %	18,10	18,03	17,96	17,88

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	78 400 000	-	-	78 400 000
Upplåtelseavgifter	11 700 000	-	-	11 700 000
Fond, yttre underhåll	556 552	-	155 000	711 552
Balanserat resultat	-6 809 682	-759 189	-155 000	-7 723 872
Årets resultat	-759 189	759 189	-613 565	-613 565
Eget kapital	83 087 680	0	-613 565	82 474 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 723 872
Årets resultat	-613 565
Totalt	<u>-8 337 437</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	155 000
Balanseras i ny räkning	-8 492 437
	<u>-8 337 437</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		2 206 641	2 206 539
Rörelseintäkter		771	0
Summa rörelseintäkter		2 207 412	2 206 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 030 642	-1 152 694
Övriga externa kostnader	7	-117 995	-87 247
Personalkostnader	8	-97 776	-98 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 133 184	-1 133 184
Summa rörelsekostnader		-2 379 597	-2 471 350
RÖRELSERESULTAT		-172 186	-264 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 593	2 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 972	-496 881
Summa finansiella poster		-441 379	-494 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-613 565	-759 189
ÅRETS RESULTAT		-613 565	-759 189

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	97 673 287	98 806 471
Summa materiella anläggningstillgångar		97 673 287	98 806 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 673 287	98 806 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 718	5 718
Övriga fordringar	10	2 561	2 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	145 099	115 182
Summa kortfristiga fordringar		153 378	123 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 767 035	2 374 183
Summa kassa och bank		2 767 035	2 374 183
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 920 413	2 497 642
SUMMA TILLGÅNGAR		100 593 700	101 304 113

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 100 000	90 100 000
Fond för yttre underhåll		711 552	556 552
Summa bundet eget kapital		90 811 552	90 656 552
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 723 872	-6 809 682
Årets resultat		-613 565	-759 189
Summa fritt eget kapital		-8 337 437	-7 568 872
SUMMA EGET KAPITAL		82 474 116	83 087 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 629 666	3 025 000
Summa långfristiga skulder		10 629 666	3 025 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 051 334	14 788 000
Leverantörsskulder		81 625	28 725
Skatteskulder		14 583	22 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	342 376	352 266
Summa kortfristiga skulder		7 489 918	15 191 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 593 700	101 304 113

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 374 183	2 116 751
Resultat efter finansiella poster	-613 565	-759 189
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 133 184	1 133 184
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	519 619	373 995
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 919	-2 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 151	17 640
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	524 851	389 432
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-132 000	-132 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-132 000	-132 000
Årets kassaflöde	392 851	257 432
Likvida medel vid årets slut	2 767 035	2 374 183

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lingonrisgränd 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

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 100 år

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 8 874 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Vidarefakturerings	771	0
Årsavgifter, bostäder	2 195 712	2 195 712
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	10 869	10 707
Övriga intäkter	60	120
Summa	2 207 412	2 206 539

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Vidarefakturerings extern	771	0
Yttre skötsel	130 174	70 283
Summa	130 945	70 283

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	27 760	88 855
Planerat underhåll	22 625	176 923
Summa	50 385	265 778

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	14 525	15 562
Sophämtning	42 691	40 002
Vatten	146 246	137 387
Summa	203 462	192 951

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	93 936	90 262
Fastighetsskatt	283 968	272 768
Kabel-TV	82 446	75 153
Tomträttsavgälder	185 500	185 500
Summa	645 850	623 682

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	74 957	71 184
Förbrukningsmaterial	25 907	1 448
Övriga förvaltningskostnader	17 132	14 615
Summa	117 995	87 247

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	23 376	23 375
Styrelsearvoden	71 400	71 850
Summa	97 776	98 225

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	108 960 000	108 960 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>108 960 000</u>	<u>108 960 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 153 529	-9 020 345
Årets avskrivning	-1 133 184	-1 133 184
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 286 713</u>	<u>-10 153 529</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>97 673 287</u></u>	<u><u>98 806 471</u></u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	93 856 000	93 856 000
Taxeringsvärde mark	30 272 000	30 272 000
Summa	124 128 000	124 128 000

Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 561	2 559
Summa	2 561	2 559

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	6 034	0
Försäkringspremier	47 927	45 744
Förvaltning	18 364	17 796
Kabel-TV	10 240	-514
Tomträtt	46 375	46 375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 159	5 781
Summa	145 099	115 182

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2022-12-30	1,03 %	3 159 000	3 231 000
SBAB	2023-08-04	2,71 %	3 832 334	11 497 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,16 %	3 025 000	3 085 000
SBAB	2025-07-09	2,84 %	3 832 333	0
SBAB	2024-07-09	2,84 %	3 832 333	0
Summa			17 681 000	17 813 000

Varav kortfristig del 7 051 334 14 788 000

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 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 000	20 000
Beräknat revisionsarvode	3 000	3 000
El	964	917
Förutbetalda avgifter/hyror	182 976	182 976
Löner	71 400	71 400
Uppl kostn renhållningsavg	11 258	0
Uppl kostn räntor	26 588	41 352
Vatten	26 190	21 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 882
Summa	342 376	352 266

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 360 000	19 360 000
Summa	19 360 000	19 360 000

Hässelby, 2023 - 04 - 02
Ort och datum

Anders Gustafsson
Anders Gustafsson
Ordförande

Gabriela Broja
Gabriela Broja
Kassör

Krisztian Fekete
Krisztian Fekete
Ledamot

Richard Tronstad
Richard Tronstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 03

Peter Gönczi
Peter Gönczi
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Lingonrisgränd med organisationsnummer 769616-2549

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lingonrisgränd avseende 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Styrelsen har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lingonrisgränd för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

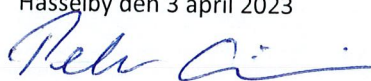
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässelby den 3 april 2023



Peter Gönczi