

Årsredovisning 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄBY EKLUND

769637-4748



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄBY EKLUND

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2019-08-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Järfälla Säby 3:93.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 1 104 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Olivia Sobéus	Ordförande
Jeanette Pahlén	Styrelseledamot
Vaibhav Srivastava	Styrelseledamot
Anna Sumarokova	Suppleant
Martin Westberg	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två i förening

REVISORER

Hans Björk Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Telia
Bixia	Elhandel
E.on	Elnät
E.on	Fjärrvärme
Svefab	Fastighetskötseln, snöröjning och jour
KONE	Hiss
Servicekompaniet Norrort AB	Städ
Ragn-Sells	Sortering avfall
Järfälla kommun	Avfall hushåll + matavfall
Brf Säby Barkarby	VA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Mätare för individuell mätning av lägenheternas elförbrukning har installerats under räkenskapsåret. I och med detta så har föreningen nu möjlighet att vidarefakturera medlemmarna för deras faktiska självkostnad avseende elförbrukningen.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har under räkenskapsåret behövt utöka tömning av hushållsavfall från en gång per vecka till två, på grund av oväntat hög belastning. Detta har medfört till merkostnader för föreningen och ambitionen är att föreningen under 2023 ska kunna återgå till en tömning en gång per vecka.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Byggherren har under räkenskapsåret fortsatt försäljningen av deras kvarvarande lägenheter inom föreningen, vilket är anledningen till det höga antalet överlåtelse som skett under året.

Föreningens fastighet ingår i två st gemensamhetsanläggningar avseende vindsförråd, entré, trapphus med hiss och förråd, tvättstuga och gemensamma låsanordningar samt drift och underhåll för vatten, avlopp och ventilation. BRF Säby Eklund står på samtliga driftavtal och abonnemang för gemensamhetsanläggningarna, förutom VA, och fakturar sedan den andra gemensamhetsmedlemmen för dennes andel av kostnaderna. Andelstalen är 47,83/ 52,17, varav BRF Säby Eklunds andel är 52,17.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 095	783	-
Resultat efter fin. poster	-570 002	-3 806	-925
Soliditet, %	83	54	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	31 782 000	23 474 000	-
Bostadsyta, kvm	1 104	1 104	1 104
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	701	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Medlemsinsatser	50 000 116	-	-	50 000 116
Upplåtelseavgifter	33 299 984	-	-	33 299 984
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Fusionsresultat	0	-	605 975	605 975
Balanserat resultat	448 316	-3 806 492	-	-3 358 176
Årets resultat	-3 806 492	3 806 492	-570 002	-570 002
Eget kapital	79 941 924	0	35 972	79 977 896

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 358 176
Årets resultat	-570 002
Totalt	<u>-3 928 178</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-3 928 178
	<u><u>-3 928 178</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		1 095 153	783 272
Rörelseintäkter		771 245	199 631
Summa rörelseintäkter		1 866 398	982 903
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 181 567	-2 658 147
Övriga externa kostnader	7	-143 096	-629 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660 809	-759 761
Summa rörelsekostnader		-1 985 472	-4 047 391
RÖRELSERESULTAT		-119 073	-3 064 488
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-450 929	-742 004
Summa finansiella poster		-450 929	-742 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-570 002	-3 806 492
ÅRETS RESULTAT		-570 002	-3 806 492

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	95 225 430	95 886 239
Summa materiella anläggningstillgångar		95 225 430	95 886 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		95 225 430	95 886 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		110 877	113 538
Övriga fordringar	10	172 544	10 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 354	29 618
Summa kortfristiga fordringar		325 775	153 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		93 610	56 254
Summa kassa och bank		93 610	56 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		419 385	209 682
SUMMA TILLGÅNGAR			
		95 644 815	96 095 921

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 300 100	83 300 100
Fusionsresultat		605 975	0
Summa bundet eget kapital		83 906 075	83 300 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 358 176	448 316
Årets resultat		-570 002	-3 806 492
Summa fritt eget kapital		-3 928 178	-3 358 176
SUMMA EGET KAPITAL		79 977 896	79 941 924
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 113 544	13 246 000
Leverantörsskulder		993 765	933 944
Skatteskulder		1 820	0
Övriga kortfristiga skulder		1 300 324	1 753 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	257 466	220 370
Summa kortfristiga skulder		15 666 919	16 153 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 644 815	96 095 921

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Säby Eklund 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 1 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	48 660	22 159
Intäktsreduktion	0	-13 841
Årsavgifter, bostäder	834 048	774 331
Övriga intäkter	212 445	623
Summa	1 095 153	783 272

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	15 903	124 496
Fastighetsskötsel	93 165	72 203
Snöskottning	35 376	13 250
Städning	88 652	65 643
Trädgårdsarbete	8 298	6 688
Övrigt	-39 841	42 366
Summa	201 552	324 646
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	9 220
Försäkringsärende/vattenskada	48 902	0
Reparationer	56 152	9 708
Temp. rep und eller projekt	0	1 401 650
Summa	105 054	1 420 578
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	491 907	231 182
Sophämtning	218 589	124 079
Uppvärmning	143 758	555 175
Summa	854 254	910 436
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	2 444	2 079
Fastighetsförsäkringar	14 901	408
Övrigt	1 542	0
Summa	18 887	2 487
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	0	16 563
Kameral förvaltning	47 785	67 311
Revisionsarvoden	35 000	16 250
Övriga förvaltningskostnader	60 312	529 359
Summa	143 096	629 483

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	450 922	741 797
Övriga räntekostnader	7	207
Summa	450 929	742 004

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	96 646 000	0
Årets inköp	0	96 646 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 646 000	96 646 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-759 761	0
Årets avskrivning	-660 809	-759 761
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 420 570	-759 761
Utgående restvärde enligt plan	95 225 430	95 886 239
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 125 671</i>	<i>17 125 671</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	4 692 000
Summa	31 600 000	23 292 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar	2 140	9 678
Summa	2 140	9 678

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	15 263	14 471
Förvaltning	20 743	13 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 348	1 747
Summa	42 354	29 618

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordiska	2023-01-31	4,90 %	13 113 544	13 246 000
Summa			13 113 544	13 246 000

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
El	77 112	38 906
Förutbetalda avgifter/hyror	69 504	69 504
Städning	6 823	6 823
Uppvärmning	41 109	42 556
Utgiftsräntor	50 081	50 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 837	12 500
Summa	257 466	220 370

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Det har konstanterats ett antal brister avseende ventilationen i fastigheten. Bristerna omfattas av garantin från byggbolaget Gärhovs Bygg AB som har presenterat åtgärder för förbättrade flöden. Bl.a. kommer köksfläktarna som sitter i lägenheternas kök att bytas ut efter sommaren 2023.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum



Olivia Sobéus
Ordförande

Vaibhav Srivastava



Jeanette Pahlén
Styrelseledamot

Vaibhav Srivastava
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____



Hans Björk
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557495756033

Dokument

Bostadsrättsföreningen Säby Eklund ÅR 2022
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-06-28 14:30:54 CEST (+0200) av Occom
Förvaltning AB (OFA)
Färdigställt 2023-06-30 13:00:56 CEST (+0200)

Initierare

Occom Förvaltning AB (OFA)
Occom Förvaltning
Personnummer 559070-1875
forvaltning@occom.se
+46706505070

Signerande parter

Olivia Sobéus (OS)
Personnummer 199409126928
olivia@greengroup.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'OS' with a flourish.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Olivia Sobéus"
Signerade 2023-06-28 14:34:29 CEST (+0200)

Vaibhav Srivastava (VS)
Personnummer 198102091157
vaibhav.srivastava@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Vaibhav Srivastava'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VAIBHAV SRIVASTAVA"
Signerade 2023-06-28 15:25:58 CEST (+0200)

Jeanette Pahlén (JP)
Personnummer 7110260184
jeanette.pahlen@pdd.investments


Hans Björck (HB)
Personnummer 19580717-1037
hans.bjorck@hbrevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557495756033





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jeanette Maria Sarah Pahlén"
Signerade 2023-06-28 14:33:58 CEST (+0200)*





*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS BJÖRK"
Signerade 2023-06-30 13:00:56 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

