

Årsredovisning för

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2022. Föreningen tillämpar SEK som redovisningsvaluta.

Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid dåvarande Patent - och Registreringsverket skedde den 22 november 1996. Fastigheten Tollered 4:93 inropades på exekutiv auktion den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Fastigheten förvärvades från Brf Snipåsen i konkurs. Ekonomisk plan upprättades per tillträdesdagen och godkändes av granskningsmännen den 23 juni 1997. Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

De bostadsbyggnader som är uppförda på fastigheten omfattar 2 st tvåplans flerbostadshus om 4 bostäder vardera, 4 st tvåplans souterängparhus om 2 bostäder vardera, 3 st tvåplans souterängradhus om 4 bostäder vardera, 1 st tvåplans radhus om 2 bostäder samt 4 st tvåplans radhus om 3 bostäder vardera. Sålunda finns 14 st bostadsbyggnader om totalt 4 332 kvm boarea fördelat på 42 bostadsrätter. Byggnaderna uppfördes under åren 1991-92. Marken omfattar 18 374 kvm.

Bostadsrätterna representerar vardera ett andelstal i föreningen. Summan av andelstalen uppgår till 6950. A1-A4 har 113, B1 har 129, B2-B3 har 130, B4 har 131, C1-F2 har 185, G1-I4 har 180 medan K1-O3 har 167 i andelstal uttryckt per bostadsrätt.

Föreningens stadgar registrerades 1996. Föreningen skall revidera stadgarna i enlighet med gällande lagstiftning

Omval av Michael Gräsberg (ordinarie), Roland Gustafsson (ordinarie) och Darko Popovic (suppleant) på ordinarie stämma 2022. De omvaldes på två (2) år. Valberedningen utsågs och representerades av Mattias Kurlberg och Fredd Hederstedt.

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Styrelsen har omförhandlat ett av dessa under året 2021, vilket resulterat i nedanstående sammanställning:

1. Bundet till 271125 med räntebindningstid 7 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 4 777 418. Räntesatsen är 1,020
2. Bundet till 300823 med räntebindningstid på 10 år, omförhandlat 2020. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,260
3. Bundet till 311125 med räntebindningstid på 10 år, omförhandlat 2021. Detta lån avser skulden på 10 319 798. Räntesatsen är 1,6

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan 2017 via företaget Sustend då den gamla, befintliga ansågs av experter vara omöjlig att följa och uppdatera med anledning av bl a detaljeringsgrad och bristande funktionalitet.

De nya funktioner i Planima-verktyg, som Sustend använt sig av, skapar möjlighet att aktivt arbeta med underhållsplanen på ett automatiserat och modernt sätt på webben.

Via verktyget Planima föreligger det även en möjlighet att få hjälp med prissättning och beräkningar i den långsiktiga planen, t.ex. indexuppräkningsplaner över tid samt att få experthjälp via Sustend (support, backup, löpande uppdateringar, online-demos). Det ingår också i Planima-licensen frågor som inte kräver platsbesök.

Styrelsen har ständigt nu ständig access till underhållsplanen och den är genomgången 10 år framåt. Allt är numera uppdaterat men planen kommer att revideras varje år med de insatser/åtgärder som vidtagits och genomförts. Underhåll av föreningens pannor ingår i underhållsplanen.

Diskrepansen emellan avsättningar till yttre underhållsfond rekommenderade av Sustain och våra faktiska stadgeenliga avsättningar till denna fond beror huvudsakligen på hantering av och syn på återanskaffningar. För att framöver överbrygga detta gap är vår intention att snarast möjligt separera återanskaffningar från övriga kostnader redovisade i underhållsplanen. Det är nämligen de förstnämnda som genererar stora behov av avsättningar till yttre underhållsfond i enlighet med Sustains vision och beräkningar. Dessa kommer istället ses och behandlas som investeringar med separat plan och budget.

Under senaste räkenskapsåret har vi genomfört följande för föreningens räkning:

- Utifrån planen i Planima för 2022 samt andra löpande underhållsbehov som identifierats av styrelsen har under senaste räkenskapsåret genomförts följande insatser för föreningens räkning:
- Byte av takfönster huslängan vid Snipåsvägen; 135 000 kr
- Förbättrad och utökad belysning (lyktstolpe och nya pollare) kring gåvägar vid stora lekplatsen och stugan; 56 000 kr
- Slutförande av renovering/reparation av stora lekplatsen (Blästring, Slipning, Inoljning, monterad stege m.m); 20 000 kr
- Markarbete stora lekplatsen (sand); 88 000 kr

Därutöver har det gjorts följande:

- Inköp av trailer (obromsad släpvagn) till föreningens nyttjande
- Översyn och kompletterande av föreningens totala försäkring
- Byte av ozongeneratorer i soprum
- Riktade insatser på fasad (tvätt, skrapning, målning, byte av plankor)
- Arborist kapat och bortforslat träd (nedblåst)
- Inköp av kompletterande utrustning för 4hjuling
- Omförhandlat lån med 10års fast ränta
- Inköp av brottspreventiv utrustning (dummy kameror och skylt) för områdets parkeringar samt förbättrad och utökad belysning
- Reducering av hyresavgift för december och januari pga rådande situation med stigande elkostnader.

Dessa åtgärder har finansierats med löpande intäkter och avsatta finanser för yttre underhåll inklusive vinst år 2021 (125 000 kr)

Underhållsåtgärder planerade år 2023

- Rensning och tvätt av rännor, tvätt och hydrofobering av tak, utbyte av enstaka takpannor; ca 535 000 kr
- Löpande underhåll i form av riktade insatser på fasad (skrapning, målning, byte av plankor, snickeri); ca 270 000 kr
- Löpande utbyte av värmepannor; ca 176 000 kr
- Löpande utbyte av dörrar och fönster

Budget för kommande års utgifter beräknas uppgå till ca 1,4 miljoner

Investeringar år 2023

Under år 2023 avser vi även att starta utredning beträffande solceller och elbilstolpar

Finansiella data och nyckeltal

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Årsavgifter	2 611 134	2 612 507	2 514 885	2 610 960	2 610 960
Rörelseresultat	419 350	469 654	244 298	427 591	328 288
Årets resultat	90 718	125 106	-123 815	57 962	-38 006
Balansomslutning	28 809 893	28 796 227	28 773 980	28 705 353	28 829 728
Soliditet %	8,70	8,40	8,00	8,40	8,20
Årsavgift per kvm	567,9				
Skuld per kvm	5 369,0				

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	1 121 000	1 172 581
Avs till fond för yttre underhåll			165 189	-165 189
Årets resultat				90 718
Vid årets slut	6 950	117 026	1 286 189	1 098 110

Grundavgifter har inbetalats för samtliga bostadsrätter med belopp enligt den ekonomiska planen. I vissa fall har enligt överenskommelse en överkurs lagts till bostadsrättsinnehavarens köpeskilling. Denna överkurs har tillförts bundet eget kapital under rubriken Överkursfond.

Fond för yttre underhåll redovisas som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som lanspråkstaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämma. Enligt stadgarna skall avsättning till fonden ske med minst 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående kvarstående vinstmedel	1 007 392
årets resultat	90 718
Totalt	1 098 110
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond (stagdeenligt krav)	159 642
lanspråktagande ut yttre fond (måleri- och fasadarbeten)	-300 000
Balanseras i ny räkning	1 238 468
Summa	1 098 110

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Avgifter och hyror	2	2 820 352	2 821 596
		2 820 352	2 821 596
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 420 532	-1 467 917
Personalkostnader	3	-352 240	-269 262
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-628 230	-614 763
Rörelseresultat		419 350	469 654
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 537	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 169	-344 715
Resultat efter finansiella poster		90 718	125 106
Årets resultat		90 718	125 106

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 378 972	26 003 824
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	30 411	-
		<u>25 409 383</u>	<u>26 003 824</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 409 383</u>	<u>26 003 824</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 442	34 284
		<u>37 442</u>	<u>34 284</u>
Kassa och bank		3 363 068	2 758 119
Summa omsättningstillgångar		<u>3 400 510</u>	<u>2 792 403</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 809 893</u>	<u>28 796 227</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		6 950	6 950
Upplåtelseavgifter		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		1 286 189	1 121 000
		<u>1 410 165</u>	<u>1 244 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 007 392	1 047 475
Årets resultat		90 718	125 106
		<u>1 098 110</u>	<u>1 172 581</u>
Summa eget kapital		<u>2 508 275</u>	<u>2 417 557</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 417 014	25 417 014
		<u>25 417 014</u>	<u>25 417 014</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 013	20 184
Övriga kortfristiga skulder		57 218	34 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		815 373	906 846
		<u>884 604</u>	<u>961 656</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 809 893</u>	<u>28 796 227</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Arbetsmaskiner	5 år
Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	20-50 år
Värmepannor	15 år
Lekplats	10 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.

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Intäkter Avgifter	2 611 134	2 612 507
Intäkter Internet	161 290	161 224
Intäkter parkering	47 925	47 833
Summa	2 820 349	2 821 564

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt stämmobeslut.

Not 4 Rörelsens kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-95 172	-186 673
Underhållsförbättringar	-363 832	-392 573
	-459 004	-579 246
Förbrukningsavgifter		
Elektricitet	-41 761	-29 336
Renhållning	-116 925	-138 702
Övriga driftskostnader	-28 835	-18 075
	-187 521	-186 113
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-114 162	-109 296
Fastighetsskatt	-313 868	-301 488
TV/Internet via Telia	-166 584	-166 682
Hyra parkering	-36 140	-30 270
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-75 683	-70 061
Influtna avskrivna fordringar		26
Övriga kostnader	-67 570	-24 787
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-352 240	-269 262
	-1 126 247	-971 820
Summa	-1 772 772	-1 737 179

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	33 419 477	32 932 476
Anskaffningar	-	487 001
Vid årets slut	33 419 477	33 419 477
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 415 654	-6 800 891
-Årets avskrivning	-624 850	-614 762
Vid årets slut	-8 040 504	-7 415 653
Redovisat värde vid årets slut	25 378 973	26 003 824
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 194 000	6 194 000
Redovisat värde vid årets slut	6 194 000	6 194 000
Taxeringsvärde		
Småhusenheter	49 036 000	49 036 000
Hyreshusenheter	4 178 000	6 027 000
	53 214 000	55 063 000
Varav taxeringsvärde mark	17 728 000	17 728 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 269	181 269
-Rörelseförvärv	33 790	
	215 059	181 269
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-181 269	-181 269
-Årets avskrivning	-3 379	-
	-184 648	-181 269
Redovisat värde vid årets slut	30 411	-

Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 286 189 kr jämte föreslagen avsättning för 2022 om 159 642 kr och föreslaget ianspråktagande om 300 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 145 831 kr vid utgången av 2022.

Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 417 014	25 417 014

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	34 247 000	34 247 000

Underskrifter

Tollered 2023-

Amanda Bengtsson
Styrelseordförande

Fredrik Lund

Lars Säll

Michael Gräsberg

Roland Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Johan Rindeberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 10:51

SENT BY OWNER:

Anna Hussfelt Axelsson • 18.05.2023 09:18

DOCUMENT ID:

HyeKVWLQBN

ENVELOPE ID:

HyFN-UmS2-HyeKVWLQBN

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Stenhagen uppdaterad.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Robert Säll lars.sall@live.com	 Signed Authenticated	18.05.2023 09:39 18.05.2023 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/23) IP: 81.232.116.164
2. Karl Roland Valdemar Gustafsson roland.gustafsson@luna.se	 Signed Authenticated	18.05.2023 09:50 18.05.2023 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/26) IP: 81.234.26.200
3. AMANDA BENGTTSSON amanda-gathner@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2023 11:07 18.05.2023 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/14) IP: 81.234.11.239
4. MICHAEL GRÄSBERG michael.gr@telia.com	 Signed Authenticated	22.05.2023 08:25 18.05.2023 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/25) IP: 81.232.108.146
5. FREDRIK LUND fredrik_lund@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2023 08:38 22.05.2023 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/25) IP: 81.230.236.3
6. Johan Åke Rindeborg johanrindeborg@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2023 10:51 24.05.2023 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/09) IP: 83.185.83.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed