

Årsredovisning 2022

BRF RADEN

746000-0610



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RADEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



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 1935-11-30.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Raden 6 och Raden 7 på adressen Lönngatan 54 F i Malmö. Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 5 256 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Cecilia Grahn	Ordförande
Marcus Ulriksen	Styrelseledamot
Martin Hansson	Styrelseledamot
Mårten Hasslinger	Styrelseledamot
Xhemile Bajrami	Styrelseledamot
Magdalena Swienton	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Stefan Bader.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Gert Lundberg Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Stämma hölls 2022-05-24.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel	Nabo (Fd Örehus Fastighetsförvaltning
Bredband och KabelTV	Tele2 (Fd Comhem)
Fjärrvärme	E.on
El	E.on och Luleå Energi
Avfallshantering	VASyd, Ragnsells och Carl F

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 2% 2022-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga väsentliga ändringar har skett.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Nya utemöbler inhandlades.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 799	3 723	3 672	3 561
Resultat efter fin. poster	851	696	618	561
Soliditet, %	22	22	19	17
Yttre fond	2 827	2 327	1 827	1 481
Taxeringsvärde	66 800	62 000	62 000	62 000
Bostadsyta, kvm	5 256	5 256	5 256	5 256
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	704	683	670
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 130	3 330	3 404	3 503
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,3	1,16	1,08

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
Insatser	88	-	-	88
Fond, yttre underhåll	2 327	-	500	2 827
Balanserat resultat	2 094	696	-500	2 290
Årets resultat	696	-696	851	851
Eget kapital	5 205	0	851	6 056

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 290
Årets resultat	851
Totalt	3 141

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500
Balanseras i ny räkning	2 641
	3 141

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		3 799	3 723
Rörelseintäkter		0	47
Summa rörelseintäkter		3 799	3 770
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 923	-2 003
Övriga externa kostnader	7	-211	-220
Personalkostnader	8	-178	-173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447	-447
Summa rörelsekostnader		-2 759	-2 843
RÖRELSERESULTAT		1 039	927
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-191	-231
Summa finansiella poster		-189	-231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		851	696
ÅRETS RESULTAT		851	696

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	19 817	20 264
Summa materiella anläggningstillgångar		19 817	20 264
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 19 817	 20 264
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	47
Övriga fordringar	11	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	181	160
Summa kortfristiga fordringar		207	208
 Kassa och bank			
Kassa och bank		3 309	3 046
Summa kassa och bank		3 309	3 046
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 3 516	 3 253
 SUMMA TILLGÅNGAR		 23 333	 23 517

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88	88
Fond för yttre underhåll		2 827	2 327
Summa bundet eget kapital		2 915	2 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 290	2 094
Årets resultat		851	696
Summa fritt eget kapital		3 141	2 790
SUMMA EGET KAPITAL		6 056	5 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	11 170	16 450
Summa långfristiga skulder		11 170	16 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 280	1 050
Leverantörsskulder		189	181
Skatteskulder		15	13
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	621	616
Summa kortfristiga skulder		6 107	1 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 333	23 517

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Raden 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	0,79-1,91 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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
Årsavgifter, bostäder	3 772	3 702
Övriga intäkter	26	68
Summa	3 799	3 770

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17	93
Fastighetsskötsel	228	219
Snöskottning	0	4
Städning	100	97
Trädgårdsarbete	19	4
Summa	364	417

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	0	19
Reparationer	69	87
Summa	69	105

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	143	130
Sophämtning	124	125
Uppvärmning	569	577
Vatten	241	232
Summa	1 078	1 064

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	76	86
Fastighetsskatt	146	140
KabelTV o Bredband	190	189
Summa	412	415

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	140	143
Juridiska kostnader	0	14
Konsultkostnader	0	4
Revisionsarvoden	7	7
Övriga förvaltningskostnader	64	52
Summa	211	220

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	38	33
Styrelsearvoden	140	140
Summa	178	173

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	191	231
Summa	191	231

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 930	26 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 930	26 930
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 666	-6 219
Årets avskrivning	-447	-447
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 114	-6 666
Utgående restvärde enligt plan	19 817	20 264
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>274</i>	<i>274</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000	36 000
Taxeringsvärde mark	24 800	26 000
Summa	66 800	62 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	17	16
Försäkringspremier	99	83
Förvaltning	12	12
KabelTV o Bredband	50	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	48
Summa	181	160

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,08 %		770
Stadshypotek	2025-06-30	1,26 %	4 000	4 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,95 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,24 %	5 000	5 000
Stadshypotek	2026-07-30	1,10 %	2 450	2 730
Summa			16 450	17 500

Varav kortfristig del 5 280

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	12	12
Förutbetalda avgifter/hyror	324	317
Sociala avgifter	40	35
Uppvärmning	83	90
Utgiftsräntor	15	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147	147
Summa	621	616

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 100	25 100
Summa	25 100	25 100

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens ekonomin är stabil. Våra lån gör oss känsliga för stora ränteökningar, därför betalade vi av 750'000 kr under 2022. 10 lägenheter har sålts under år 2022. Underhållsplanen för 10 år framöver innehåller inga större poster. Vi skjuter vissa åtgärder framåt som ommålning av trapphusen för att kunna få ned lånen innan nästa omförhandling sker. Värmeförbrukningen har under åren efter fasad ombyggnaden forstat visa lägre tal. Otillåtna andrahandsuthyrningar och ombyggnader skapar kostnader för föreningen. En ansökan ska lämnas till styrelsen inför andrahandsuthyrning och ombyggnader. Under året har vi genomfört OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Ingående luft från spaltventilerna i fönstren måste ha helt fria ventiler i kök och badrum. En del har utgåendeventil i "halvan". Fläktar i köket får inte anslutas till utgående ventilen.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Cecilia Grahn
Ordförande

Marcus Ulriksen
Styrelseledamot

Martin Hansson
Styrelseledamot

Mårten Hasslinger
Styrelseledamot

Xhemile Bajrami
Styrelseledamot

Magdalena Swienton
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Gert Lundberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2023 16:52

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 13.04.2023 16:10

DOCUMENT ID:

H1eHP6YHzn

ENVELOPE ID:








Byrv6YSz2-H1eHP6YHzn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Raden.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGDALENA SWIENTON	 Signed	13.04.2023 16:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/03/11)
	Authenticated	13.04.2023 16:26	Low	
2. MARTIN HANSSON	 Signed	13.04.2023 17:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/04)
	Authenticated	13.04.2023 17:54	Low	
3. MARCUS ULRIKSEN	 Signed	14.04.2023 10:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/10/09)
	Authenticated	14.04.2023 10:54	Low	
4. Anna Cecilia Grahn	 Signed	14.04.2023 13:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/11/01)
	Authenticated	14.04.2023 13:12	Low	
5. XHEMILE BAJRAMI	 Signed	14.04.2023 15:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/12/03)
	Authenticated	14.04.2023 15:33	Low	
6. Einar Mårten Hasslinger	 Signed	16.04.2023 11:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/04/30)
	Authenticated	14.04.2023 11:17	Low	
7. GERT LUNDBERG	 Signed	16.04.2023 16:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/10/20)
	Authenticated	16.04.2023 16:49	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Raden

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Raden för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpningar av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Gert Lundberg
Vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2023 10:23

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 06.04.2023 09:53

DOCUMENT ID:

SkSDclnWn

ENVELOPE ID:


H1VP9x3Z3-SkSDclnWn

DOCUMENT NAME:

Revisionberättelse - Brf Raden.PDF

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT LUNDBERG	 Signed	07.04.2023 10:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/10/20)
	Authenticated	07.04.2023 10:21	Low	

* 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