

BRF SWEDENBORG


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Swedenborg
716420-2942

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Swedenborg (716420-2942) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden första 25 i Stockholms kommun, omfattande adressen Hornsgatan 49 / Torkel Knutssonsgatan 29. Mullvaden första 25 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	2 380
3	Lägenheter, hyresrätt	269
9	Lokaler, hyresrätt	543

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-08. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Sandström	Ordförande
Johan Malmgren	Kassör
Maria Hult	Ledamot
Hanne Eide	Suppleant
Leonard Hartmanis	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hanne Eide, Leonard Hartmanis, Johan Malmgren, Fredrik Nilsen, Maria Hult och Fredrik Sandström.

Föreningens firma tecknas av Johan Malmgren, Maria Hult och Fredrik Sandström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Nilsen.

Valberedningen har utgjorts av Christer Stolt.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022-	Renoverat ytskikt och fönster i pigtrapphuset
2020-	Slipning av golv i entréerna
2020-	Nytt soprum och provisoriskt barnvagnsrum
2020-	Ny utformning av gården
2019-	Inspektion av rökkanaler
2019-	Ny port till gården från TK29
2018-	Installation av nya entreportar
2018-	Brandskyddsbesiktning och åtgärder enligt SBA
2017-	Renovering av trapphus
2016-	Hissar renoverades
2016-	Nya vindslägenheter färdigställdes
2015-	Renovering av ytterfönster
2015-	Omläggning av tak
2012-	Optisk fiber till samtliga lägenheter
2012-	Stambyte
2012-	Dragnig av nya elstigare

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-	Renovering av tvättstuga
2024-	OVK-besiktning
2025-	Tvätt, lagning, omfärgning av putsfasad
2025-	Byte av fjärrvärmecentral

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 43 st. Under året har 4 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 45 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat renovering av en butikslokal.

Föreningen har inlett omvandling och ombyggnad av en lokal till bostadsrätt.

Föreningen har haft städdag och höstfest.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 487	2 591	2 546	2 566
Resultat efter fin. poster (tkr)	-483	-149	-278	-26
Soliditet (%)	68,1	68,1	68,4	68,3

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	586 048	-13 353 970	-149 370	55 737 997
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-149 370	149 370	
Årets resultat					-482 910	-482 910
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	636 048	-13 553 340	-482 910	55 255 087

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 553 339
Årets resultat	<u>-482 910</u>
Totalt	-14 036 249
Avsättning till yttre fond	495 000
Uttag ur yttre fond	-636 048
Balanseras i ny räkning	<u>-13 895 201</u>
Summa	-14 036 249

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 487 259	2 591 336
Övriga rörelseintäkter		7 269	40 515
Summa rörelseintäkter		2 494 528	2 631 851
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 879 949	-1 762 746
Övriga externa kostnader	4	-90 619	-71 319
Personalkostnader och arvoden	5	-136 677	-91 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619 248	-609 386
Summa rörelsekostnader		-2 726 493	-2 535 298
Rörelseresultat		-231 965	96 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 872	353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 817	-246 276
Summa finansiella poster		-250 945	-245 923
Resultat efter finansiella poster		-482 910	-149 370
Resultat före skatt		-482 910	-149 370
Årets resultat		-482 910	-149 370

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	6	78 317 413	78 283 988
Summa materiella anläggningstillgångar		78 317 413	78 283 988
Summa anläggningstillgångar		78 317 413	78 283 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 475	-
Övriga fordringar		321 347	314 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 545	64 624
Summa kortfristiga fordringar		398 367	379 210
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		2 454 291	2 693 299
Summa kassa och bank		2 454 291	2 693 299
Summa omsättningstillgångar		2 852 658	3 072 509
SUMMA TILLGÅNGAR		81 170 071	81 356 497

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 655 288	68 655 288
Fond för yttre underhåll		636 048	586 048
Summa bundet eget kapital		69 291 336	69 241 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 553 339	-13 353 970
Årets resultat		-482 910	-149 370
Summa fritt eget kapital		-14 036 249	-13 503 340
Summa eget kapital		55 255 087	55 737 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 202 500	24 952 500
Summa långfristiga skulder		14 202 500	24 952 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	10 550 000	-
Leverantörsskulder		493 823	188 390
Skatteskulder		60 526	4 746
Övriga skulder		73 868	65 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		534 267	407 452
Summa kortfristiga skulder		11 712 484	666 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 170 071	81 356 497

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 242 536	1 242 537
Hyror	1 233 822	1 335 399
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 863	13 310
Övriga hyresintäkter	38	90
	<u>2 487 259</u>	<u>2 591 336</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	46 922	46 340
Städning	63 149	52 783
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 410	28 909
Trädgårdsskötsel	3 133	5 350
Snöröjning	4 226	10 928
Reparationer	188 970	275 268
El	109 782	80 446
Uppvärmning	466 963	490 817
Vatten	67 999	61 692
Sophämtning	40 489	37 912
Försäkringspremie	61 372	59 011
Fastighetsavgift bostäder	50 127	48 147
Fastighetsskatt lokaler	150 000	96 200
Övriga fastighetskostnader	26 638	41 861
Kabel-tv/Bredband/IT	77 042	98 165
Förvaltningsarvode ekonomi	65 204	60 566
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 026	3 111
Panter och överlåtelser	8 455	6 843
Förvaltningsarvode teknik	58 622	42 589
Teknisk förvaltning utöver avtal	13 869	15 998
Juridiska åtgärder	56 889	106 671
Övriga externa tjänster	12 656	11 995
	<u>1 611 943</u>	<u>1 681 602</u>
Underhåll		
Tvättstuga	30 869	-
El	138 171	-
Stambyte	-	81 144
Fönster	98 966	-
	<u>268 006</u>	<u>81 144</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 879 949</u>	<u>1 762 746</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	5 308	2 808
Konsultarvode	85 311	83 511
Revisionarvode		-15 000
Summa	90 619	71 319

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	104 000	70 001
Sociala kostnader	32 677	21 846
	136 677	91 847

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 519 116	44 519 116
-Ombyggnad	1 044 491	391 818
-Mark	38 714 249	38 714 249
	84 277 856	83 625 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 341 195	-4 731 809
-Årets avskrivning enligt plan	-619 248	-609 386
	-5 960 443	-5 341 195
Redovisat värde vid årets slut	78 317 413	78 283 988
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 400 000	32 995 000
Mark	94 600 000	53 625 000
	138 000 000	86 620 000
Bostäder	123 000 000	77 000 000
Lokaler	15 000 000	9 620 000
	138 000 000	86 620 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto	199 300	200 850
Kapitalkonto	1 875 346	1 869 893
Avräkningskonto Fastighetsägarna	379 645	622 556
Summa	2 454 291	2 693 299

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-01-30	2,64%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2023-01-30	2,64%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek	2023-01-30	0,93%	460 000	200 000	660 000
Stadshypotek	2024-07-30	0,76%	4 702 500		4 702 500
Stadshypotek	2025-07-30	0,85%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2026-06-30	0,92%	4 750 000		4 750 000
Stadshypotek	2023-06-30	1,12%	4 750 000		4 750 000
			24 752 500	200 000	24 952 500
Varav långfristig del			14 202 500		19 612 500
Varav kortfristig del			10 550 000		5 340 000

Beräknad låneskuld om 5 år är 23.752 500 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter	34 800 000	34 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

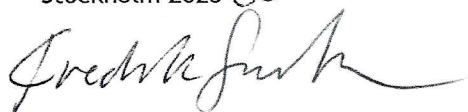
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023-06-07



Fredrik Sandström

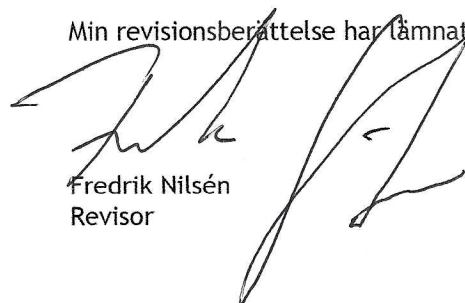


Maria Hult



Johan Malmgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-06-07



Fredrik Nilsén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2022-01-01- -2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2022-01-01- -2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-06-05



.....
Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.