

Årsredovisning 2022

BRF SVANJUNGFRUN

716416-5545



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVANJUNGFRUN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 kommer 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 att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1978-05-29.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svanjungfrun 6 i Västerleds församling, ritad av arkitekt Erik Dahl 1939 på adressen Strömkarlsvägen 72 i Bromma. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 022 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mikaela Kroon	Ordförande
Kajsa Nordström	Suppleant
Ingrid Maria Fia Berglund Liljedahl	Suppleant
Liza Kristine Nilsson	Sekreterare
Nicola Elisabeth Björk	Kassör
Eva Birgitta Jensen	Ledamot
Eva Wisen	Ledamot

REVISORER

Fredrik Norlander Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2000	Totalt stambyte
2008	Omdragning el, 3-fas
2010	Fjärrvärmecentral
2010	Takomläggning
2010	Fasadunderhåll
2010	Säkerhetsdörrar
2012	Ny sopkärlsbyggnad
2013	Målning källare
2014	Energideklaration, Energiförbrukning 163 kWh/m ² och år
2015	Radonmätning, 60 Bq/m ³
2019	Omläggning tak kungsbalkonger
2022	Fönsterrenovering

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	Fastställande av en ny långsiktig underhållsplan.
------	---

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Telge Energi AB
El	Ellevio
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Fastighetsorganisation	Fastighetsägarna
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
TV och internet	Tele2 Sverige AB, tidigare Com Hem AB
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Föreningen har en fortsatt god ekonomi trots ett marginellt negativt resultat 2022, detta till följd av kostnadsökningar under 2022 i form av både fjärrvärme och räntor samt en större fönsterrenovering.

Styrelsen har under året tagit beslut om en avgiftshöjning som slår igenom under 2023, detta för att möta de högre räntor som förväntas när bindningstiden för några av föreningens lån löper ut under 2023.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtalet med städbolaget har under året sagts upp, detta som ett led i kostnadsbesparingar. Föreningen har själva valt att åta sig detta arbete genom ett rullande schema likt trädgårdsveckor.

FASTIGHETEN

En större och grundlig fönsterrenovering har genomförts under 2022 av firmen Strandåker.

Under året har stamspolning och sotning genomförts, beslut om att genomföra OVK har även tagits, vilket kommer att genomföras under 2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen har en långsiktig underhållsplan. Större investeringar har föreningen valt att skjuta upp något för att undvika stora lån under perioden när ränteläget är högt. De för fastigheten kritiska renoveringar eller nödvändiga investeringar genomförs dock som planerat för att säkra en välmående förening över tid.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	712	712	713	713	713
Resultat efter fin. poster	-8	129	47	35	128
Soliditet, %	17	17	17	16	15
Yttre fond	759	693	627	561	433
Taxeringsvärde	28 800	22 000	22 000	22 000	16 800
Bostadsyta, kvm	1 022	1 022	1 022	1 022	1 022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	697	697	697	698	698
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 509	3 909	4 092	4 275	4 458
Genomsnittlig skuldränta, %	2,11	2,01	2,07	2,11	-

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	666	-	-	666
Fond, yttre underhåll	693	-	66	759
Direkt kapitaltillskott	369	-	-	369
Balanserat resultat	-838	129	-66	-776
Årets resultat	129	-129	-8	-8
Eget kapital	1 018	0	-8	1 011

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-776
Årets resultat	-8
Totalt	-784

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	86
Balanseras i ny räkning	-870
	-784

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		712	712
Rörelseintäkter		0	54
Summa rörelseintäkter		712	766
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-428	-352
Övriga externa kostnader	7	-37	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165	-165
Summa rörelsekostnader		-630	-555
RÖRELSERESULTAT		82	211
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-91	-82
Summa finansiella poster		-90	-82
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8	129
ÅRETS RESULTAT		-8	129

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	5 601	4 761
Maskiner och inventarier	10	5	17
Summa materiella anläggningstillgångar		5 606	4 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 606	4 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	0
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44	37
Summa kortfristiga fordringar		50	37
Kassa och bank			
Kassa och bank		234	359
Summa kassa och bank		234	359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		283	397
SUMMA TILLGÅNGAR		5 890	5 174

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 035	1 035
Fond för yttre underhåll		759	693
Summa bundet eget kapital		1 794	1 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-776	-838
Årets resultat		-8	129
Summa fritt eget kapital		-784	-710
SUMMA EGET KAPITAL		1 011	1 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	785	2 551
Summa långfristiga skulder		785	2 551
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 823	1 444
Leverantörsskulder		168	43
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	101	117
Summa kortfristiga skulder		4 094	1 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 890	5 174

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	359	290
Resultat efter finansiella poster	-8	129
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	165	165
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	157	293
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	110	-23
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	254	257
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-993	0
Kassaflöde från investeringar	-993	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	613	-187
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	613	-187
ÅRETS KASSAFLÖDE	-126	70
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	234	359

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svanjungfrun har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Maskiner och inventarier	16,66 %
Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %

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	712	712
Övriga intäkter	0	54
Summa	712	766

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	5	0
Fastighetsskötsel	6	2
Städning	29	28
Trädgårdsarbete	6	2
Övrigt	41	0
Summa	87	32

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	21	3
Värme	7	0
Summa	28	3

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	31	28
Sophämtning	10	8
Uppvärmning	181	194
Vatten	29	26
Summa	250	257

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	21	20
Fastighetsskatt	20	19
Kabel-TV	22	22
Summa	63	61

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2	1
Kameral förvaltning	22	22
Revisionsarvoden	2	2
Övriga förvaltningskostnader	12	12
Summa	37	38

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	91	82
Summa	91	82

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 011	7 011
Årets inköp	993	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 004	7 011
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 250	-2 097
Årets avskrivning	-153	-153
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 402	-2 250
Utgående restvärde enligt plan	5 601	4 761
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>568</i>	<i>568</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600	10 000
Taxeringsvärde mark	17 200	12 000
Summa	28 800	22 000
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66	66
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66	66
Ingående ackumulerad avskrivning	-49	-36
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-61	-49
Utgående restvärde enligt plan	5	17
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Summa	0	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1	0
Försäkringspremier	24	23
Förvaltning	9	8
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	1
Summa	44	37

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-10-28	4,42 %	1 174	1 174
SEB	2023-05-28	1,67 %	324	332
SEB	2023-04-28	1,78 %	822	841
SEB	2022-12-28	3,94 %	84	224
SEB	2023-10-28	2,29 %	600	600
SEB	2024-04-28	1,74 %	403	413
SEB	2024-04-28	1,74 %	403	413
SEB	2023-09-28	4,73 %	800	
Summa			4 608	3 995

Varav kortfristig del 3 823

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	3	6
Förutbetalda avgifter/hyror	59	59
Uppvärmning	27	30
Utgiftsräntor	4	2
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	15
Summa	101	117

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 088	5 088
Summa	5 088	5 088

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Eva Birgitta Jensen
Ledamot

Mikaela Kroon
Ordförande

Liza Kristine Nilsson
Sekreterare

Nicola Elisabeth Björk
Kassör

Eva Wisén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Fredrik Norlander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Svanjungfrun org nr 716416-5545

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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den maj 2023

Fredrik Norlander