

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Södermanland, Lidingö

769603-6271

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland, Lidingö, 769603-6271, med säte i Stockholms län, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Ordinarie styrelseledamöter

Oskar Olsson, Ordinarie ledamot Ordförande
Vibeke Tham, Ordinarie ledamot
Karin Widlund, Ordinarie ledamot
Fredrik Lundin, Ordinarie ledamot (fr.o.m 7/6)
Sebastian Lennartsson, Ordinarie ledamot (fr.o.m 7/6)
Kajsa Franchell, Suppleant
Per Lindström, Suppleant (fr.o.m 7/6)
Ingela Ottfalk, Suppleant (t.o.m 7/6)

Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC-revision

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2022. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 st protokollförda sammanträden, och ett antal arbetsmöten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4
Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsytan är 1 941 m² och lokalytan är 358 m², ink. förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain.
Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Medlemsinformation

Under året har 4 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått 9 nya medlemmar:
Lgh 105 har fått 2 nya medlemmar
Lgh 121 har fått 3 nya medlemmar
Lgh 135 har fått 2 nya medlemmar
Lgh 143 har fått 2 nya medlemmar

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB
Fastighetsskötsel, ink. snöskottning och gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetservice
Entrémattor och källargång mot garaget: Elis (fd Berendsen)
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB
Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor AB
Skadedjursbekämpning: Nomore

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

- Ny häck vid föreningens baksida
- Isolering av vörmerör i köllaren
- Ny ventilation i lokal
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Reparation och underhåll enligt besiktningsprotokoll från Bespro AB

- Sedvanligt löpande underhåll

Övrigt Verksamhet under det kommande året (2023)

- Målning/Renovering av fönster
- Vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna
- Sedvanligt löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettomsättning	1 844 114	1 873 473	1 869 619	1 872 397
Resultat efter finansiella poster	-416 544	142 434	91 666	88 534
Soliditet %	44	45	45	45
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	777	777	777	777
Lån per kvm bostadsrättsyta	6 335	6 348	6 357	6 399

Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 794 416	712 599	-2 606 805	142 434
Disposition av fg års resultat			142 434	-142 434
Avsättning till yttre fond		130 917	-130 917	
Årets resultat				-416 544
Vid årets slut	12 794 416	843 516	-2 595 288	-416 544

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-2 595 287
årets resultat	-416 544
Totalt	-3 011 831

avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	157 989
balanseras i ny räkning	-3 169 820
Summa	-3 011 831

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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>
Nettoomsättning	2	1 844 114	1 873 473
Övriga rörelseintäkter	3	149 313	152 611
		<u>1 993 427</u>	<u>2 026 084</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	4	-1 687 832	-1 183 286
Förvaltningskostnader	5	-130 853	-108 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-460 537</u>	<u>-460 537</u>
Rörelseresultat		<u>-285 795</u>	<u>273 781</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-130 749</u>	<u>-131 347</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-416 544</u>	<u>142 434</u>
Resultat före skatt		<u>-416 544</u>	<u>142 434</u>
Årets resultat		<u>-416 544</u>	<u>142 434</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,7	21 352 679	21 813 216
		<u>21 352 679</u>	<u>21 813 216</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 355 479</u>	<u>21 816 016</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		390 352	372 528
Övriga fordringar		48	70 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 840	41 302
		<u>432 240</u>	<u>484 522</u>
Kassa och bank		<u>2 207 769</u>	<u>2 186 114</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 640 009</u>	<u>2 670 636</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 995 488</u>	<u>24 486 652</u>

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>			
Egna insatser		12 794 416	12 794 416
Fond för yttre underhåll		843 516	712 599
		<u>13 637 932</u>	<u>13 507 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 595 288	-2 606 805
Årets resultat		-416 544	142 434
		<u>-3 011 832</u>	<u>-2 464 371</u>
Summa eget kapital		<u>10 626 100</u>	<u>11 042 644</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	8 271 250	12 321 250
		<u>8 271 250</u>	<u>12 321 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7	4 025 000	-
Förskott från kunder		8 924	-
Leverantörsskulder		94 943	63 806
Skatteskulder		76 352	142 524
Övriga kortfristiga skulder		231 462	204 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		661 457	711 598
		<u>5 098 138</u>	<u>1 122 758</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 995 488</u>	<u>24 486 652</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-416 544	142 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		460 537	460 537
		<u>43 993</u>	<u>602 971</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		43 993	602 971
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		52 282	-25 478
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-49 620	161 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten		46 655	738 572
Investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 000	-18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 000	-18 750
Årets kassaflöde		21 655	719 822
Likvida medel vid årets början		2 186 114	1 466 292
Likvida medel vid årets slut		2 207 769	2 186 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning i mindre företag enligt K3.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd</i>
- Stomme, grund	120 år
- El	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Inre UH	120 år
- Rest	120 år
- Bergvärme	50 år
- Stammar	60 år
- Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 508 124	1 508 124
Andrahandsuthyrning	24 501	23 621
Hyror garage-/parkeringsplatser	131 372	113 200
Lokalhyror	159 525	188 088
Hyror förråd	-	19 848
Avgift uteplats	20 592	20 592
Summa	1 844 114	1 873 473

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	4 814	2 380
Pantsättningsavgifter	2 905	1 904
Kabel-TV	141 344	148 344
Påminnelseavgifter	240	-
Övrigt	10	-17
Summa	149 313	152 611

Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	48 332	43 935
Städning	55 474	49 375
Mattor	37 548	19 377
Förbrukningsmaterial/-inventarie	12 941	9 316
Reparation/underhåll	645 938	183 705
Övriga fastighetskostnader	-	15 500
Tvättstugan	6 437	-
El	189 893	211 251
Värme	148 025	118 875
Indoor Energy Service	16 322	18 592
Vatten	71 213	69 843
Sophämtning	51 149	42 221
Grovsopor/Returpapper	19 623	13 792
Snöröjning, sandning	10 988	4 713
Gården	78 358	96 057
Fastighetsförsäkring	76 863	72 506
Fastighetsavgift	76 352	71 832
Kabel-TV/Fibernät	142 376	142 396
Summa	1 687 832	1 183 286

Not 5 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrationskostnader	9 437	5 116
Revisionsarvode	27 788	22 426
Kostnader Årsstämma	15 442	10 500
Kostnader förenings-/styrelsemöten	14 604	4 000
Arvode ekonomisk förvaltning	53 945	56 687
Medlemskap Branschorganisation	5 460	5 380
Bankkostnader	4 177	3 920
Tidningar/Tidskrifter	-	451
Summa	130 853	108 480

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 882 599	27 882 599
Vid årets slut	27 882 599	27 882 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 069 383	-5 608 846
-Årets avskrivning	-460 537	-460 537
Vid årets slut	-6 529 920	-6 069 383
Redovisat värde vid årets slut	21 352 679	21 813 216
Varav mark	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader	24 260 000	21 022 000
Taxeringsvärde mark	28 403 000	22 617 000
Summa	52 663 000	43 639 000

Not 7 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, ränta 1,010%, bundet t o m 2026-01-30	2 456 250	2 481 250
Stadshypotek, ränta 0,800%, bundet t o m 2023-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 0,850%, bundet t o m 2024-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 3,450%, bundet t o m 2023-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 1,080%, bundet t o m 2025-09-30	3 840 000	3 840 000
	12 296 250	12 321 250
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

Amortering inom 1 år = 25 000 kr

Kortfristig del av föreningens lån uppgår till 4 025 000 kr per balansdagen.

Underskrifter

Lidingö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oskar Olsson
Styrelseordförande

Fredrik Lundin

Vibeke Tham

Karin Widlund

Sebastian Lennartsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK LUNDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19931022xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-03 11:36:26 UTC



OSKAR OLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Martin Feldtenborn

Serienummer: 19830228xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2023-05-03 19:55:52 UTC



Eric Sebastian Lennartsson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Martin Feldtenborn

Serienummer: 19960226xxxx

IP: 90.231.xxx.xxx

2023-05-03 20:04:43 UTC



Karin Birgitta Larsdotter Widlund

Styrelseledamot

På uppdrag av: Martin Feldtenborn

Serienummer: 19651109xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2023-05-04 07:04:13 UTC



Vibeke Tham

Styrelseledamot

På uppdrag av: Martin Feldtenborn

Serienummer: 19550320xxxx

IP: 90.226.xxx.xxx

2023-05-07 12:05:20 UTC



MARTIN FELDTENBORN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820525xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2023-05-08 07:13:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: 34GX8-17OEM-1NJT5-VJLW3-BZ4K3-2XUQP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>