

Årsredovisning 2022

BRF KÅLROTEN 2

769621-1726



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KÅLROTEN 2

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 kronor (SEK).



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.

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.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kålroten 2 på adressen Klövervallsvägen 51 i Täby. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 75 bostadsrätter om totalt 5 685 kvm och 2 lokaler om 186 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Emma-Li Collin	Ordförande
Martin Carlsson	Kassör
Endre Marinovich	Sekreterare
Ali Yazidi	Fastighet

SUPPLEANTER

VALBEREDNING

Gabriella Suhoschi och Martin Rommen.

FIRMATECKNING

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

REVISOR

Per-Åke Bois Auktoriserad revisor Nexia Revision Stockholm KB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabo

Städbolaget Dactor tjänster AB

Alltrac markentrepenad AB

Eways AB

Micke & Kent Trädgård AB

Kiwa Sweden AB

Kone AB

EFS Fastighetsförvaltning

Nexia Revision

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har börjat utföra stambyten utifrån underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 213 883	4 153 441	4 194 400	4 234 214	4 175 464
Resultat efter fin. poster	-842 557	-1 452 423	-2 480 391	-1 412 449	-376 346
Soliditet, %	71	69	69	72	72
Yttre fond	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde	133 265	111 961	111 961	111 961	87 782
	000	000	000	000	000
Bostadsyta, kvm	5 748	5 685	5 685	5 685	5 685
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	579	581	580	579
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 634	4 685	4 685	4 246	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	0,68	0,94	0,80	-
Belåningsgrad, %	29,15	29,19	28,93	27,46	27,27

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	62 972 500	-	783 750	63 756 250
Upplåtelseavgifter	10 180 222	-	2 216 250	12 396 472
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-5 984 747	-1 452 423	-	-7 437 170
Årets resultat	-1 452 423	1 452 423	-842 557	-842 557
Eget kapital	65 715 552	0	2 157 443	67 872 995

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 437 170
Årets resultat	-842 557
Totalt	<u>-8 279 727</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-8 279 727
	<u>-8 279 727</u>

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		4 213 883	4 153 441
Rörelseintäkter		50 572	1 840
Summa rörelseintäkter		4 264 456	4 155 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 200 221	-3 382 727
Övriga externa kostnader	7	-500 748	-978 804
Personalkostnader	8	-227 202	-174 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 628	-839 115
Summa rörelsekostnader		-4 764 799	-5 375 079
RÖRELSERESULTAT		-500 343	-1 219 798
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-344 381	-232 626
Summa finansiella poster		-342 214	-232 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-842 557	-1 452 423
ÅRETS RESULTAT		-842 557	-1 452 423

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	91 363 623	91 257 535
Markanläggningar	11	281 260	295 768
Maskiner och inventarier	12	0	2
Pågående projekt		0	422 749
Summa materiella anläggningstillgångar		91 644 883	91 976 054
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 644 883	91 976 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 193	62 719
Övriga fordringar	13	18 454	21 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	191 684	181 184
Summa kortfristiga fordringar		323 331	265 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 672 287	1 224 367
Summa kassa och bank		3 672 287	1 224 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 995 618	1 489 719
SUMMA TILLGÅNGAR		95 640 501	93 465 773

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 152 722	73 152 722
Summa bundet eget kapital		76 152 722	73 152 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 437 170	-5 984 747
Årets resultat		-842 557	-1 452 423
Summa fritt eget kapital		-8 279 727	-7 437 170
SUMMA EGET KAPITAL		67 872 995	65 715 552
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	12 335 980
Övriga långfristiga skulder		0	300
Summa långfristiga skulder		0	12 336 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 635 980	14 300 100
Leverantörsskulder		329 248	367 798
Skatteskulder		-1 816	2 069
Övriga kortfristiga skulder		466	35 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	803 628	708 107
Summa kortfristiga skulder		27 767 506	15 413 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 640 501	93 465 773

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 224 367	1 463 092
Resultat efter finansiella poster	-842 557	-1 452 423
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	836 630	839 115
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 927	-613 308
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 978	144 697
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 585	-1 587 365
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-46 320	-2 055 976
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-505 459	-422 749
Kassaflöde från investeringar	-505 459	-422 749
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 000 000	2 240 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 999 700	2 240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 447 921	-238 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 672 287	1 224 367

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kålroten 2 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:

Byggnad	0,48-10,31 %
Markanläggningar	2,4-10 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	752 746	768 098
Hysesintäkter, lokaler	305 412	295 920
Hysesintäkter, p-platser	170 583	144 575
Intäktsreduktion	-3 034	-60
Årsavgifter, bostäder	2 949 734	2 916 450
Övriga intäkter	89 015	30 298
Summa	4 264 456	4 155 281

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	37 878	85 028
Fastighetsskötsel	230 190	343 540
Snöskottning	88 488	96 675
Städning	35 862	35 895
Trädgårdsarbete	100 764	102 361
Övrigt	115 079	97 998
Summa	608 261	761 497

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	26 000	0
Fönster	19 875	0
Gård/markytor	4 000	0
Hissar	0	2 370
Reparationer	526 915	841 547
Tvättstuga	9 947	6 090
Summa	586 737	850 006

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Elavgifter	0	1 922
Fastighetsel	989 131	773 064
Sophämtning	190 231	161 764
Vatten	199 442	267 947
Summa	1 378 804	1 204 697

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	220 309	220 931
Fastighetsförsäkringar	114 929	108 429
Fastighetsskatt	151 765	142 166
Samfällighet	100 000	95 000
Självrisker	39 416	0
Summa	626 419	566 526

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	57 868	4 020
Juridiska kostnader	24 161	262 303
Kameral förvaltning	134 872	131 184
Konsultkostnader	64 013	321 564
Revisionsarvoden	79 585	113 900
Övriga förvaltningskostnader	140 249	145 834
Summa	500 748	978 804

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	51 942	39 847
Styrelsearvoden	175 260	128 586
Summa	227 202	174 433

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	24 936	45 561
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	311 810	180 410
Övriga räntekostnader	7 635	6 655
Summa	344 381	232 626

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	97 140 496	97 140 496
Årets inköp	928 208	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 068 704	97 140 496
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 882 961	-5 060 841
Årets avskrivning	-822 120	-822 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 705 081	-5 882 961
Utgående restvärde enligt plan	91 363 623	91 257 535
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 089 404</i>	<i>26 089 404</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 657 000	63 321 000
Taxeringsvärde mark	52 608 000	48 640 000
Summa	133 265 000	111 961 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	856 851	856 851
Ingående ackumulerad avskrivning	-561 083	-546 575
Årets avskrivning	-14 508	-14 508
Utgående ackumulerad avskrivning	-575 591	-561 083
Utgående restvärde enligt plan	281 260	295 768

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	477 520	477 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 520	477 520
Ingående ackumulerad avskrivning	-477 518	-475 031
Avskrivningar	-2	-2 487
Utgående ackumulerad avskrivning	-477 520	-477 518
Utgående restvärde enligt plan	0	2
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	18 454	21 450
Summa	18 454	21 450
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	58	1 170
Bredband	18 314	18 747
Försäkringspremier	121 589	115 246
Förvaltning	38 621	34 962
Kabel-TV	7 346	7 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 756	3 379
Summa	191 684	181 184

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-12-22	3,85 %	3 800 000	3 800 000
Nordea Hypotek	2023-02-23	2,79 %	3 835 980	3 835 980
Nordea Hypotek	2023-11-14	1,76 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2023-12-21	3,85 %	10 500 000	10 500 000
Nordea Hypotek	2023-05-17	0,61 %	2 500 000	2 500 000
Summa			26 635 980	26 635 980

Varav kortfristig del

26 635 980

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	141 956	106 951
Förutbetalda avgifter/hyror	379 725	366 400
Löner	126 000	126 000
Sociala avgifter	36 000	36 000
Utgiftsräntor	89 947	28 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 826
Summa	803 628	708 107

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	54 000 000	54 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Emma Collin
Styrelseledamot

Endre Marinovich
Ordförande

Martin Karlsson
Styrelseledamot

Ali Yazidi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Per-Åke Bois
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2023 16:14

SENT BY OWNER:
Ulrika Elwin • 03.05.2023 13:08

DOCUMENT ID:
B1gzje6yEn

ENVELOPE ID:
BkGjg6k4n-B1gzje6yEn

DOCUMENT NAME:
Kålroten.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Endre Marinovich endre.marinovich@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 21:38 03.05.2023 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/21) IP: 217.211.235.23
2. Emma Collin Emma-collin@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 09:27 04.05.2023 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/22) IP: 217.211.235.25
3. MARTIN KARLSSON Martin.y.carlsson@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 10:10 04.05.2023 10:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/13) IP: 94.234.101.122
4. ALI YAZIDI alben61@hotmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 17:13 04.05.2023 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/20) IP: 78.72.202.143
5. PER ÅKE BOIS perake.bois@nexia.se	Signed Authenticated	05.05.2023 16:14 05.05.2023 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/07) IP: 185.58.79.208

* 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