



Årsredovisning 2022



Brf Smörblomman

Org nr 716456-9357

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Smörblomman, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2000-03-03.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun 2000-04-28.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boarean är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 bilplatser i carport och 15 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2022 uppgår till 73 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 78 000 tkr varav byggnadsvärde är 58 000 tkr och markvärde 20 000 tkr. Värdeår är 2000.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB (556730-0883).

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Renew Service AB (556818-8873).

SIMH Sweden AB (556328-7860) ansvarar för lokalvården.

M.S & park och fastighet AB (559280-4198) ansvarar för trädgårdsskötsel.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 836 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en långsiktig 30-årig underhållsplan. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Styrelsens förslag till fondavsättning 2022 uppgår till 293 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-16 haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	Per-Åke Schön	Ordförande	S 13
	Kjell Johansson	Upphandlingar	S 15
	Birgitta Karlqvist	Sekreterare	S 9
	Ann-Louise Larsson	Kassör	S 15

Birgitta Karlqvist lämnade sitt styrelseuppdrag av personliga skäl from december.

<u>Suppleanter</u>	Kent Mihnos	Garage, nycklar	S 13
	William Söderberg	Hemsida/miljörummen	S 9

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Då ingen närvarande medlem frivilligt påtog sig uppdraget, beslutade stämman att överlämna till styrelsen, att senare utse en valberedning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2022.

Föreningens uppvisar ett positivt resultat om 116 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 861 tkr. Kassaflöde är negativt och likvida medel har minskat med - 398 tkr vid årets slut.

Amortering av alla föreningens lån under 2022 uppgick till 872 tkr.

Ett av föreningens lån om ca 6 624 tkr villkorsändrades from 2022-03-30. Styrelsen har beslutat att binda lånet på ett år. Ränta om 1,19 % (1,16 %). Årlig amortering om ca 70 tkr enligt tidigare.

Föreningens fastighet

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Ommålning av trapphusen:

Myskje Måleri AB utförde hel ommålning av trapphusen till en kostnad om ca 260 kkr.

OVK Obligatorisk VentilationsKontroll:

OVK har utförts under hösten.

Stam-/avloppsspölning

Styrelsen beslutade att låta Lybecks utföra total högtrycksspölning av hela föreningens avloppsanläggningar oaktat om det är föreningens- eller de enskilde medlemmens ansvar enligt stadgarna. Detta för att förhindra oönskade följdskador som kan uppstå vid underlåtenhet att sköta sin enskilda del i huset (inom lägenheten).

Utfördes tidigare för mer än tio år sedan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (67) medlemmar. Under året har 3 (8) överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 218	3 227	3 153	3 111	3 080
Resultat efter finansiella poster	116	194	-723	62	122
Soliditet (%)	49,37	48,27	47,54	48,35	47,66
Skuldränta (%)	1,05	1,03	1,12	1,16	1,15
Fastighetslån/kvm (kr)	7 598	7 836	8 074	8 018	8 229
Årsavgift/kvm (kr)	836	836	836	807	807

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 551 000	4 009 799	-4 174 153	194 047	27 580 693
Disposition av föregående års resultat:		293 000	-98 953	-194 047	0
Årets resultat				115 872	115 872
Belopp vid årets utgång	27 551 000	4 302 799	-4 273 106	115 872	27 696 565

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 273 106
årets vinst	115 872
	-4 157 234

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	293 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-278 250
i ny räkning överföres	-4 171 984
	-4 157 234

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 218 212	3 226 809
Övriga rörelseintäkter		180	0
Summa rörelseintäkter		3 218 392	3 226 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 789 284	-1 674 586
Övriga externa kostnader	4	-203 801	-245 871
Personalkostnader	5	-66 946	-65 341
Avskrivningar		-745 143	-745 000
Summa rörelsekostnader		-2 805 174	-2 730 798
Rörelseresultat		413 218	496 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 419	-304 064
Summa finansiella poster		-297 346	-301 964
Resultat efter finansiella poster		115 872	194 047
Årets resultat		115 872	194 047

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 465 692	54 210 835
Summa materiella anläggningstillgångar		53 465 692	54 210 835
Summa anläggningstillgångar		53 465 692	54 210 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 966	0
Övriga fordringar	7	2 368 757	2 768 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	158 762	69 467
Summa kortfristiga fordringar		2 543 485	2 837 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90 012	87 452
Summa kassa och bank		90 012	87 452
Summa omsättningstillgångar		2 633 497	2 925 207
SUMMA TILLGÅNGAR		56 099 189	57 136 042

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 551 000	27 551 000
Fond för yttre underhåll		4 302 799	4 009 799
Summa bundet eget kapital		31 853 799	31 560 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 273 106	-4 174 153
Årets resultat		115 872	194 047
Summa fritt eget kapital		-4 157 234	-3 980 106
Summa eget kapital		27 696 565	27 580 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 127 661	21 157 009
Summa långfristiga skulder		15 127 661	21 157 009
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 688 312	7 530 540
Leverantörsskulder		116 307	129 433
Skatteskulder		142 944	138 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	327 400	599 743
Summa kortfristiga skulder		13 274 963	8 398 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 099 189	57 136 042

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		115 872	194 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		745 143	745 000
Förändring skatteskuld/fordran		4 320	3 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		865 335	942 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-15 966	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-90 716	-9 291
Förändring av leverantörsskulder		-13 126	28 457
Förändring av kortfristiga skulder		4 885 428	-2 533 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 630 955	-1 571 821
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-6 029 348	1 836 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 029 348	1 836 103
Årets kassaflöde		-398 393	264 282
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 785 667	2 481 485
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	2 387 274	2 745 767

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 061 199	3 061 200
Hyror carport/p-plats	155 263	164 299
Övriga intäkter	1 750	1 310
	3 218 212	3 226 809

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel/städning	143 828	159 897
Trädgårdsskötsel	121 050	100 496
Snöröjning/sandning	42 372	45 934
Hisskostnader	79 207	51 238
Besiktningkostnader	0	3 000
Reparationer	75 539	83 810
Planerat underhåll	278 250	196 575
Fastighetsel	75 002	62 757
Uppvärmning	457 574	473 125
Vatten/avlopp	266 852	250 240
Avfallshantering	104 651	90 165
Försäkringskostnader	84 419	103 531
Kabel-TV	50 170	48 923
Förbrukningsinventarier/material	10 370	4 894
	1 789 284	1 674 585

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	72 912	70 032
Telefoni	-4 416	23 520
Hemsida	5 150	4 391
Porto	4 050	5 401
Revisionsarvode	14 375	14 263
Ekonomisk förvaltning	88 380	88 182
Bankkostnader	4 096	3 824
Juridisk konsultation	11 163	0
Energideklaration	0	13 990
Övriga poster	8 091	22 268
	203 801	245 871

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	11 946	10 341
	66 946	65 341

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 234 099	62 234 099
Mark	4 700 000	4 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 934 099	66 934 099
Ingående avskrivningar	-12 723 264	-11 978 264
Årets avskrivningar	-745 143	-745 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 468 407	-12 723 264
Utgående redovisat värde	53 465 692	54 210 835
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	20 000 000	19 200 000
	78 000 000	62 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	71 482	70 073
Avräkningskonto förvaltare	2 297 262	2 698 215
Feldragen bankavgift	13	0
	2 368 757	2 768 288

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	47 874	36 545
Kabel-TV	13 876	12 541
Ekonomisk förvaltning	20 657	19 781
Hemsida	600	600
Serviceavtal hiss	6 875	0
Kreditering trädgårdsskötsel	68 880	0
	158 762	69 467

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,160	2023-12-01	5 397 500	5 567 500
Stadshypotek	0,790	2024-09-30	5 748 138	6 079 986
Stadshypotek	1,190	2023-03-30	6 658 964	6 728 692
Stadshypotek	1,060	2026-09-30	9 236 371	9 436 371
Stadshypotek	0,890	2025-09-30	775 000	875 000
			27 815 973	28 687 549

Kortfristig skuld 12 688 312 7 530 540

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2022 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år: 12 056 464 kronor
årlig amortering långfristiga lån: 631 848 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	26 138	26 270
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	11 500
Revision	14 000	13 900
Fastighetsel	12 428	10 684
Fjärrvärme	65 689	80 308
Avfallskostnader	2 459	2 039
Reparationer	0	6 721
Underhåll värme	0	123 625
Övriga externa tjänster	0	22 268
Fastighetsskötsel	6 131	0
Förutbetalda avgifter och hyror	134 844	252 428
	327 399	599 743

Not 11 Likvida medel kassaflöde

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 921	2 227
Handelsbanken	88 091	85 225
Avräkningsfordran på Fastum	2 297 262	2 698 215
	2 387 274	2 785 667

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 741 000	34 741 000
	34 741 000	34 741 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5 % from januari 2023.

Garagehyrorna höjdes från 350 kr/mån till 370 kr/mån.

Vallentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per-Åke Schön
Ordförande

Kjell Johansson

Ann-Louise Larsson

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB