

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining av avloppstammar i bottenplatta	2022	
Installation av fastighetsbox för boende på Vedettvägen.	2022	
Installation av inverterade kylmedelskylare till bergvärmeanläggning.	2022	
Installation av brevlådor vid respektive bostadshus på Falkvägen.	2021	
Förbättring asfaltering	2019	
Ny lekstuga	2019	
Installation av bom mot Vedettvägen	2019	
Fönsterrenovering och byte till energiglas	2018	
Målning av dörrar, garageportar och snickerier	2018	
Renovering puts, betongväggar och nya stuprör på baksidan av husen	2018	
Installation av Fiber	2013	
Takrenovering	2013	Ny papp på samtliga tak samt ommålning av plåttak
Upprustning av parkmiljö	2012	Ny lekpark, utökad utomhusbelysning samt nyplantering av buskar och träd runt parken.
Värmeanläggning	2009 - 2011	Renovering och utbyggnad, bergvärme
Planerat underhåll	År	
Byte av värmepump 1 från 1999	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhåll värmeanläggning	Energi Montage AB
Gräsklippning	Roslagsträdgård AB
Snöröjning	Hortologerna i Danderyd AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 632 900	2 311 354
Finansiella intäkter	4 773	597
Ökning av långfristiga skulder	2 399 920	0
Ökning av kortfristiga skulder	242 839	177 698
	5 280 432	2 489 649

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 032 909	1 789 667
Finansiella kostnader	119 248	70 417
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 261 251	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 893	4 688
Minskning av långfristiga skulder	0	167 580
	6 424 301	2 032 351

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

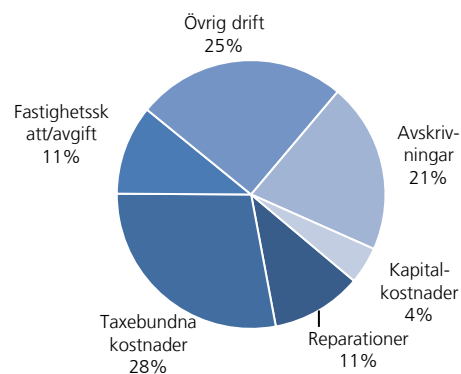
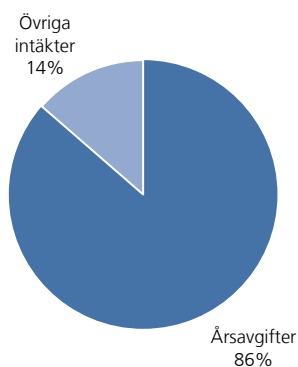
1 611 236 **2 755 106**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-1 143 870 **457 297**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 genomfört relining av avloppstammar i bottenplattorna i bostadshusen.

Föreningen har i syfte att förbättra byggnadernas energiprestanda installerat inverterade kylmedelskylare till bergvärmeanläggning. Föreningen har även beställt en ny värmepump som kommer att installeras under början av 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	532	532	560
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 368	1 793	1 833	1 873
Elkostnad/m ² totalyta	151	138	89	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	7	9	8	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	17	21	27
Soliditet (%)	37	44	45	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	-88	452	141
Nettoomsättning (tkr)	2 369	2 311	2 304	2 413

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 170 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	347 254	0	0	347 254
Upplåtelseavgifter	3 890 246	0	0	3 890 246
Fond för yttre underhåll	2 783 389	376 686	-84 475	2 491 178
S:a bundet eget kapital	7 020 889	376 686	-84 475	6 728 678
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-756 498	-376 686	-3 104	-376 708
Årets resultat	-69 764	-69 764	87 579	-87 579
S:a ansamlad förlust	-826 262	-446 450	84 475	-464 287
S:a eget kapital	6 194 627	-69 764	0	6 264 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 764
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-379 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-376 686</u>
summa balanserat resultat	-826 261

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>2 783 389</u>
1 957 128

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 368 683	2 311 354
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 217	0
Summa rörelseintäkter		2 632 900	2 311 354
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 741 039	-1 527 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 308	-192 996
Personalkostnader	Not 6	-75 562	-69 579
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 279	-539 446
Summa rörelsekostnader		-2 588 189	-2 329 113
RÖRELSERESULTAT		44 711	-17 759
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 773	597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 248	-70 417
Summa finansiella poster		-114 475	-69 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 764	-87 579
ÅRETS RESULTAT		-69 764	-87 579

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	15 130 580	11 409 580
Inventarier	Not 9	1 184	16 213
Summa materiella anläggningstillgångar		15 131 764	11 425 793
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 131 764	11 425 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 746	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 575 060	2 715 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 140
Summa kortfristiga fordringar		1 588 806	2 720 863
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 997	39 917
Summa kassa och bank		38 997	39 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 627 804	2 760 781
SUMMA TILLGÅNGAR		16 759 568	14 186 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 783 389	2 491 178
Summa bundet eget kapital		7 020 889	6 728 678
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-756 498	-376 708
Årets resultat		-69 764	-87 579
Summa ansamlad förlust		-826 262	-464 287
SUMMA EGET KAPITAL		6 194 627	6 264 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 209 150	4 659 075
Summa långfristiga skulder		6 209 150	4 659 075
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 666 975	2 817 130
Leverantörsskulder		275 852	178 202
Skatteskulder		27 665	21 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	385 299	246 424
Summa kortfristiga skulder		4 355 791	3 263 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 759 568	14 186 573

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Inventarier	28 år	28 år
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fasad/balkonger K3	35 år	35 år
Fönster/dörrar/portar K3	15 & 40 år	15 & 40 år
Installationer K3	30/35/50 år	30/35/50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 274 508	2 219 033
Varmvattenintäkter	84 336	92 315
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Öresutjämning	-63	6
	2 368 683	2 311 354

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	254 967	0
Övriga intäkter	9 250	0
	264 217	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 748	28 708
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 687	17 627
	Snöröjning/sandning	38 751	26 875
	Gemensamma utrymmen	2 460	0
	Gård	7 776	8 718
	Serviceavtal	0	8 875
	Förbrukningsmateriel	2 396	6 134
	Fordon	0	892
		140 818	97 829
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	109 363	0
	Entré/trapphus	45 495	0
	VVS	26 358	2 573
	Värmeanläggning/undercentral	26 213	0
	Elinstallationer	28 321	0
	Mark/gård/utemiljö	0	55 250
	Skador/klotter/skadegörelse	46 000	0
	Vattenskada	12 814	67 420
		294 564	125 243
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	319
	VVS	0	68 125
	Stambyte	0	16 031
		0	84 475
	Taxebundna kostnader		
	El	627 887	575 366
	Vatten	28 447	38 776
	Sophämtning/renhållning	76 927	69 017
	Grovsopor	27 698	16 061
		760 959	699 220
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	144 442	134 993
	Bredband	107 415	104 039
		251 857	239 032
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	292 842	281 292
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 741 039	1 527 092
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 835	622
	Inkassering avgift/hyra	515	0
	Föreningskostnader	450	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 326	978
	Förvaltningsarvode	57 434	56 212
	Administration	58 232	12 825
	Korttidsinventarier	0	48 411
	Konsultarvode	83 156	68 858
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 360	5 090
		216 308	192 996

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 500	53 600
	Sociala kostnader	18 062	15 979
		75 562	69 579
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	142 623	142 623
	Yttertak K3	14 724	14 724
	Fasader/balkonger K3	77 769	77 769
	Fönster/dörrar och portar K3	198 405	198 405
	Stamledningar VA K3	14 724	14 724
	Värmesystem K3	20 614	20 614
	Luftbehandlingssystem K3	19 632	19 632
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	39 392	23 559
	Utemiljö allmänt K3	12 368	12 368
	Inventarier	15 029	15 029
		555 279	539 446
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 561 677	19 561 677
	Nyanskaffningar	4 261 251	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 822 928	19 561 677
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 152 097	-7 627 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-540 250	-524 417
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 692 348	-8 152 097
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 130 580	11 409 580
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	188 670	188 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 497 000	49 497 000
	Taxeringsvärde mark	76 065 000	76 065 000
		125 562 000	125 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	125 562 000	125 562 000
		125 562 000	125 562 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	429 398	429 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	429 398	429 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-413 185	-398 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-428 214	-413 185
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 184	16 213
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 822	535
	Klientmedel hos SBC	517 510	1 664 665
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		1 575 060	2 715 723
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bostadsrätterna 2022	0	5 140
		0	5 140
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 491 178	2 114 492
	Reservering enligt stadgar	376 686	376 686
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-84 475	0
	Vid årets slut	2 783 389	2 491 178

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,220 %	1 476 375	1 514 475	2023-10-28
SEB	3,220 %	729 050	745 730	2023-08-28
SEB	3,860 %	1 920 500	1 966 500	2024-08-28
SEB	1,020 %	1 500 000	1 500 000	2025-05-28
SEB	1,020 %	1 682 700	1 749 500	2025-05-28
SEB	3,200 %	1 283 750	0	2023-09-28
SEB	3,990 %	1 283 750	0	2024-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 876 125	7 476 205	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 666 975	-2 817 130	
		6 209 150	4 659 075	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 388 225 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 995 000	8 455 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	90 121	0
Arvoden	50 200	46 000
Sociala avgifter	15 773	14 453
Ränta	6 202	1 081
Avgifter och hyror	209 822	184 890
Service värmeanläggning	13 181	0
	385 299	246 424

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En ny värmepump kommer att installeras under Februari 2023.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2023

Björn van der Veer
Ordförande

Jakob Durmaz Lotz
Ledamot

Johan Lindevall
Ledamot

Joel Preger
Ledamot

Ruud Suntjens
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Victoria Linné
Intern revisor