Årsredovisning 2022

Brf Höstdagjämning

Org nr 769632-8785

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 ombildning.

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 Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning i Haninge kommun bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Nödesta 8:265, i Haninge kommun.

Föreningens byggnader består av 42 radhus och 8 friliggande hus med totalt 50 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 296 kvm.
Föreningen har markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning:
26 st 4 rum och kök
24 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsjour. Avtalet är löpande med en uppsägning på 3 månader.För snöröjning har föreningen avtal med Trädgård & Plogtjänst AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartergata med parkeringsplatser, parkområde, lekytor, gångvägar med belysning, trädgårdsförråd, servicehus för vattenmätare och bredband, sopskåp samt anläggning för dagvattenhantering samt GA2 avseende kvartersgata, parkområden, gångvägar
och servicehus el gällande park, infartsväg samt vårbruksvägen.
Uppskattade andelstal för GA1 är 50/94 delar och för GA2 50/124. Förvaltning ska ske genom en delägarförvaltning. (Nedersta alle Servicehus 1 är detsamma som GA16 och Nedersta Allé GA2 är detsamma som GA15)

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ronny Susman	(Ordförande)
	Charlotta Hägglund	
	Imran Raza	
	Anna Westerberg	
	Mikael Strid	
Suppleanter	Anne Koivumäki	
	Alexander Moroni Norin	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 (4) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Johanna Eriksson Wallén
	Johan Westerberg

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett och halvt prisbasbelopp (78 750 kr) exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2022 till ordinarie stämma 2023. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2017.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 104 480 000kr, varav byggnadsvärdet är 76 964 000 kr och markvärdet är 27 516 000 kr. Värdeår 2018.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att inte göra en extraamortering

Föreningen hade två lån som förföll, varav det enda hölls rörligt och det ena fast- vilket ökade räntan markant under rådande ränteläge

Avgiftshöjning på 3 % gjordes fr.o.m. juni 2022.

Avgiftshöjning på 4 % har beslutats fr.o.m. januari 2023

5- års besiktning genomfördes

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (88) medlemmar. Under året har 2 (7) medlemmar tillträtt samt 2 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (3) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 941	2 900	2 900	2 905
Resultat efter finansiella poster	-588	-141	-361	-325
Soliditet (%)	68,86	68,80	68,45	68,01
Resultat exkl avskrivningar	946	1 426	1 206	1 242
Fastighetslån/kvm (kr)	11 061	11 155	11 353	11 608
Årsavgifter/kvm (kr)	521	513	513	513
Skuldränta (%)	1,23	0,95	0,99	1,24

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.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta
Räntekostnader i procent av skuld.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 427 202	31 372 476	1 558 959	-2 239 633	-141 363	**130 977 641**
Disposition av föregående års resultat:			1 300 000	-1 441 363	141 363	**0**
Årets resultat					-588 467	**-588 467**
Belopp vid årets utgång	**100 427 202**	**31 372 476**	**2 858 959**	**-3 680 996**	**-588 467**	**130 389 174**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 680 996
årets förlust	-588 467
	-4 269 463

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl UH-plan	1 666 613
i ny räkning överföres	-5 936 076
	-4 269 463

Resultatdisposition

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 940 824	2 900 064
Övriga rörelseintäkter		661	43 579
Summa rörelseintäkter		**2 941 485**	**2 943 643**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 048 970	-734 967
Övriga externa kostnader	4	-96 325	-138 151
Personalkostnader	5	-91 980	-80 463
Avskrivningar		-1 567 000	-1 567 000
Summa rörelsekostnader		**-2 804 275**	**-2 520 581**
Rörelseresultat		**137 210**	**423 062**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 677	-564 425
Summa finansiella poster		**-725 677**	**-564 425**
Resultat efter finansiella poster		**-588 467**	**-141 363**
Årets resultat		**-588 467**	**-141 363**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	187 610 000	189 177 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**187 610 000**	**189 177 000**
Summa anläggningstillgångar		**187 610 000**	**189 177 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 474	0
Övriga fordringar	7	1 660 412	1 130 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 071	58 435
Summa kortfristiga fordringar		**1 723 957**	**1 189 017**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 400	9 400
Summa kassa och bank		**9 400**	**9 400**
Summa omsättningstillgångar		**1 733 357**	**1 198 417**
SUMMA TILLGÅNGAR		**189 343 357**	**190 375 417**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 799 678	131 799 678
Fond för yttre underhåll		2 858 959	1 558 959
Summa bundet eget kapital		**134 658 637**	**133 358 637**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 680 996	-2 239 633
Årets resultat		-588 467	-141 363
Summa fritt eget kapital		**-4 269 463**	**-2 380 996**
Summa eget kapital		**130 389 174**	**130 977 641**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 625 000	32 950 000
Summa långfristiga skulder		**43 625 000**	**32 950 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 951 750	26 125 000
Leverantörsskulder		73 888	28 826
Övriga skulder		0	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	303 545	293 829
Summa kortfristiga skulder		**15 329 183**	**26 447 777**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**189 343 357**	**190 375 417**

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
Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	**2021-01-01 -2021-12-31**
Årsavgifter	2 757 969	2 717 184
Vatten	182 855	182 880
	2 940 824	**2 900 064**

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	**2021-01-01 -2021-12-31**
Fastighetsskötsel	10 908	2 640
Trädgårdsskötsel	34 424	47 223
Kostnader i samband med städdagar	5 073	1 658
Snöröjning/sandning	28 485	20 712
Besiktningskostnader	148 974	6 974
Reparationer	124 817	25 180
Fastighetsel	20 265	17 660
Vatten och avlopp	339 991	280 757
Avfallshantering	123 706	112 552
Försäkringskostnader	54 824	52 213
Bredband	149 444	147 493
Förbrukningsinventarier	7 985	14 580
Förbrukningsmaterial	74	4 706
	1 048 970	**734 348**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hemsida	3 196	2 985
Porto	0	132
Föreningsgemensamma kostnader	1 863	4 699
Revisionsarvode	19 125	20 000
Ekonomisk förvaltning	60 876	58 208
Bankkostnader	5 250	3 000
Underhållsplan	0	46 250
Övriga poster	6 015	2 877
	96 325	**138 151**

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	67 150	53 727
Lön fastighetsskötare	2 840	7 500
Sociala avgifter	21 990	19 236
	91 980	**80 463**

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	156 661 000	156 661 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**156 661 000**	**156 661 000**
Ingående avskrivningar	-5 484 000	-3 917 000
Årets avskrivningar	-1 567 000	-1 567 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 051 000**	**-5 484 000**
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Utgående värde mark	**38 000 000**	**38 000 000**
Utgående redovisat värde	**187 610 000**	**189 177 000**
Taxeringsvärden byggnader	76 964 000	76 964 000
Taxeringsvärden mark	27 516 000	27 516 000
	104 480 000	**104 480 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	125	247
Avräkningskonto förvaltare	1 602 956	1 091 945
Övriga kortfristiga fordringar	57 331	38 391
	1 660 412	**1 130 583**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	18 569	17 685
Bredband	24 907	24 907
Ekonomisk förvaltning	15 594	15 843
	59 070	**58 435**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,87	2024-06-28	3 150 000	3 150 000
SEB	0,87	2024-06-28	11 600 000	11 600 000
SEB	3,27	2023-07-28	14 601 750	14 750 000
SEB	0,66	2024-06-28	18 200 000	18 200 000
SEB	3,50	2026-07-28	11 025 000	11 375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-14 951 750	-26 125 000
			43 625 000	**32 950 000**

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

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 646 500 kr (varav 296 500 kr ingår i lån som förfaller inom ett år)
Lån som förfaller inom ett år: 14 601 750 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	18 950	3 638
Styrelsearvoden	42 263	42 263
Sociala avgifter	13 279	13 279
Revision	11 625	14 625
Fastighetsel	3 154	2 118
Avfall	30 038	0
Förutbetalda avgifter och hyror	184 236	217 906
	303 545	**293 829**

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
	63 000 000	**63 000 000**

Stockholm

Ronny Susman

Imran Raza

Anna Westerberg

Charlotta Hägglund

Mikael Strid

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Höstdagjämning.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-08 15:01:58

Dokumentet är undertecknat av:

Pierre Ronny Susman (19700325XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-07 18:48:19
MUHAMMAD IMRAN RAZA (19810216XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-07 16:24:52
MIKAEL STRID (19830218XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-08 12:14:25
ANNA WESTERBERG (19861204XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-07 22:51:15
CHARLOTTA HÄGGLUND (19900226XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-07 14:19:11
Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-06-08 15:01:58

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Höstdagjämning.pdf (272220 byte)

F346F31FBBC63DCE03B92EAAEDCCA13CE39BE9880584FC8A84E5C842043EEA1CFE94CA50D894E511FAD3
DD1E77D931A7C9D57ADC04DE24DDA1CFBA18DEFA2426

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support