

Brf Lilla Örnsberg

Org.nr: 769618-8072

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lilla Örsberg, organisationsnummer 769618-8072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Örsberg registrerades hos Bolagsverket 2008-05-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna.

Styrelse

Ordförande	Angelica Brolin
Ledamot	Camilla Flyg
Ledamot	Filip Palmquist

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hilda Bjurberg och Emma Hermansson

Revisor

Extern Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hägerstensvägen 229 och 231

Nybyggnadsår: 2010

Värdeår: 2010

Fastighetsbeteckning: Fordringsägare 4

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	102
1,5 rok	4	172
2 rok	4	238
3 rok	3	210
4 rok	9	739,5
Summa	23	1 461,5

P-platser

	Antal platser
	17

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av FRUBO AB.

Avtal om teknisk förvaltning / fastighetsskötsel finns med HSB Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen tagit beslutet att säga upp samarbetet med HSB, både Fastighetsskötsel och Förvaltning. Fastighetsskötseln upphörde 31-12-2022 och ersätts med Myrängens Entreprenad med start Januari 2023. Förvaltningen sköts av HSB fram till 30-06-2023 därefter utvärderas alternativ inkl. Myrängen.

Styrelsen har låtit utföra en Energideklaration 2022 vilket är i enlighet med vår UH-Plan och den nya deklARATIONEN finns uppsatt i båda trapphus samt upplagd på vår hemsida.

Under årsstämman i maj 2022 beslutade Föreningens medlemmar att installera laddplatser på parkeringen, detta blev utfört av Moveco under våren och stod klart sommaren 2022. Därefter har styrelsen sökt bidrag från Naturvårdsverket och fått det beviljat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 36
Tillkommande medlemmar under året 2
Avgående medlemmar under året 2
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.

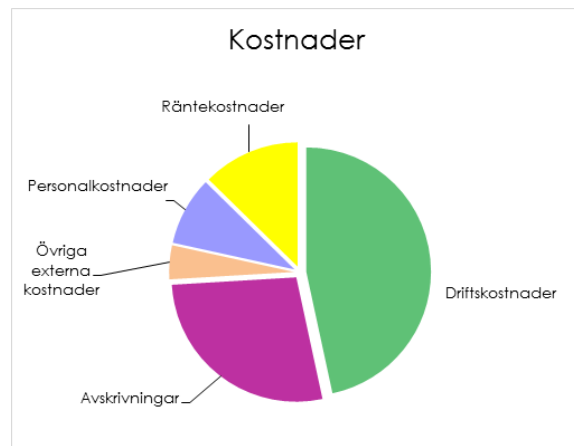
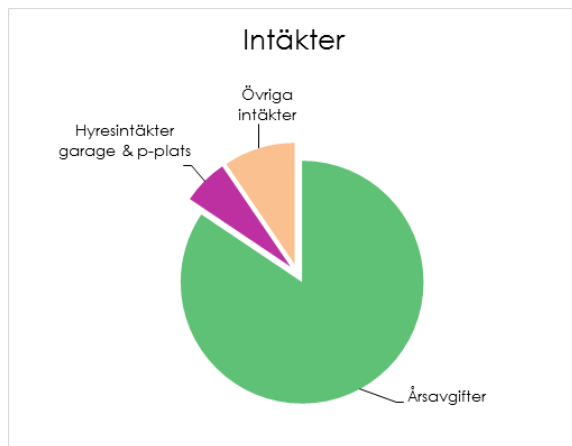
23 bostadsrätter

36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 134	1 129	1 123	1 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	-608	-27	-247
Soliditet ¹ , %	77	77	77	77
Balansomslutning, tkr	58 111	58 615	59 074	59 130
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	658	658	658	658

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 020 000	901 745	-1 437 782	-608 171
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		94 629	-94 629	
Balanseras i ny räkning			-608 171	608 171
Årets resultat				-283 645
Belopp vid årets utgång	46 020 000	996 374	-2 140 582	-283 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 140 582
Årets resultat	-283 645
Totalt	-2 424 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	94 629
Balanseras i ny räkning	-2 518 856
Totalt	-2 424 227

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 134 016	1 129 178
Övriga rörelseintäkter		4 826	4 764
Summa Rörelseintäkter		1 138 842	1 133 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-663 221	-1 030 336
Övriga externa kostnader	3	-62 495	-118 380
Personalkostnader		-126 951	-62 555
Avskrivningar		-390 156	-390 156
Summa Rörelsekostnader		-1 242 823	-1 601 427
RÖRELSERESULTAT		-103 981	-467 485
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 720	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 384	-140 688
Summa Finansiella poster		-179 664	-140 686
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 645	-608 171
RESULTAT FÖRE SKATT		-283 645	-608 171
ÅRETS RESULTAT		-283 645	-608 171

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	57 414 257	57 583 163
Summa materiella anläggningstillgångar		57 414 257	57 583 163
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 414 257	57 583 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-12 835	2 635
Övriga fordringar		9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 824	48 174
Summa kortfristiga fordringar		14 998	50 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		682 138	980 742
Summa kassa och bank		682 138	980 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		697 136	1 031 560
SUMMA TILLGÅNGAR		58 111 393	58 614 723

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 020 000	46 020 000
Fond för yttre underhåll		996 374	901 745
Summa bundet eget kapital		47 016 374	46 921 745
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 140 582	-1 437 782
Årets resultat		-283 645	-608 171
Summa fritt eget kapital		-2 424 227	-2 045 953
SUMMA EGET KAPITAL		44 592 147	44 875 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	13 220 663	13 282 486
Summa långfristiga skulder		13 220 663	13 282 486
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	61 787	57 030
Leverantörsskulder		53 001	221 486
Skatteskulder		35 791	18 069
Övriga skulder		4 260	6 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	143 744	153 676
Summa kortfristiga skulder		298 583	456 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 111 393	58 614 723

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Markanläggningar	20	5
Laddstolpar	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	961 344	961 344
Hysesintäkter p-platser	83 472	84 256
Rabatt hyra p-plats	0	-4 142
Debiterade vatten- och energikostnader	87 720	87 720
Debiterade elkostnader	1 480	0
Totalt nettoomsättning	1 134 016	1 129 178

Not 2. Drifkostnader	2022	2021
Fastighetsel	166 853	102 168
Uppvärmning	66 945	117 650
Vatten och avlopp	58 825	54 131
Sophämtning	26 687	22 321
Grundavtal hiss	5 283	9 076
Hissbesiktning	2 715	2 698
Brandskydd	25 845	0
Energideklaration	10 000	0
Grovsopor/återvinning	1 509	0
Fastighetsskötsel	40 112	37 640
Fastighetsskötsel extra	0	11 653
Fastighetsstäd	48 048	41 306
Teknisk förvaltning	57 174	56 252
Bredband	4 484	5 705
TV	9 937	8 624
Försäkring	29 180	27 716
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 937	33 568
Förbrukningsinventarier	12 207	5 526
Reparation och underhåll	1 056	263 139
Reparation och underhåll byggnad	0	31 250
Reparation och underhåll tak	3 307	938
Reparation och underhåll trapphus	3 244	124 192
Reparation och underhåll hiss	23 569	3 988
Reparation och underhåll el	2 340	0
Reparation och underhåll uppvärmning	16 724	16 955
Reparation och underhåll VVS	2 184	53 188
Reparation och underhåll gård/trädgård	10 056	0
Reparation- och underhållsmaterial	0	652
Totalt drifkostnader	663 221	1 030 336

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	4 730	4 660
Arvode ekonomisk förvaltning	35 580	34 608
Extra ekonomisk förvaltning	844	7 959
Revisionsarvode	12 500	11 875
Webbsida	2 589	2 576
Telefon	0	136
Konsultarvode	4 324	21 250
Bankkostnader	2 809	3 299
Inkassokostnader	0	243
Föreningsomkostnader	3 357	7 609
Övriga kostnader	-4 238	24 165
Totalt övriga externa kostnader	62 495	118 380

Not 4. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 735 750	38 735 750
Anskaffningsvärde mark	22 000 000	22 000 000
Inköp	221 250	0
Utgående anskaffningsvärden	60 957 000	60 735 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 762 431	- 2 372 275
Årets avskrivningar	- 390 156	- 390 156
Utgående avskrivningar	-3 152 587	-2 762 431
Utgående redovisat värde	57 804 413	57 973 319
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	41 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	13 800 000
	70 000 000	40 800 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Söderberg & Partners	9 948	9 292
Kabel-TV	2 156	2 156
Bredband	1 313	1 313
Kylmontage Redotem	701	8 357
FRUBO AB	3 286	2 965
HSB	10 000	24 091
Bergslagens Mattleasing	420	0
Summa	27 824	48 174

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB 21461202	2023-05-09	2,40 %	4 760 817	4 779 839
SBAB 21461245	2023-12-06	1,26 %	4 760 817	4 779 839
SBAB 21705845	2023-12-21	0,91 %	3 760 816	3 779 838
Kort del av långfr skuld			61 787	57 030
Summa skulder till kreditinstitut			13 344 237	13 396 546
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-61 787	-57 030
			13 282 450	13 339 516

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 12 988 333 kronor.

De lån som har villkorsändringsdag under 2023 har inte slutbetalningsdag 2023, därför redovisas de inte som kortfristiga.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	0
Förskottsbet avgift/hyra	61 657	84 735
Fortum Värme	13 406	17 391
Fortum El	7 322	6 008
Skelleftå Kraft	27 984	16 315
Stockholm vatten och avfall	22 689	19 227
A-ECO städ	0	0
Revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	143 058	153 676

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Angelica Brolin

Camilla Flyg

Filip Palmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson