

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Röllingby 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smedby ga:8 och ga:9. Föreningens andel är 25 respektive 50 procent. Samfälligheten förvaltar undercentral värme samt gångytor.

Styrelsen

Leif Håkan Glemryd	Ordförande
Tommy Lars Göran Bokell	Ledamot
Leif Ragnar Stedt	Ledamot
Bo Christer Warin	Ledamot

Victoria Holmqvist	Suppleant
Fredrik Niklas Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Stefan Rydberg	Ordinarie Extern	Stefan Rydberg
Björn Söderström	Suppleant Intern	Björn Söderström

Valberedning

Annette Högman
Sofia Johansson Dopazo
Karin Söderström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedby 25:1	2002	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

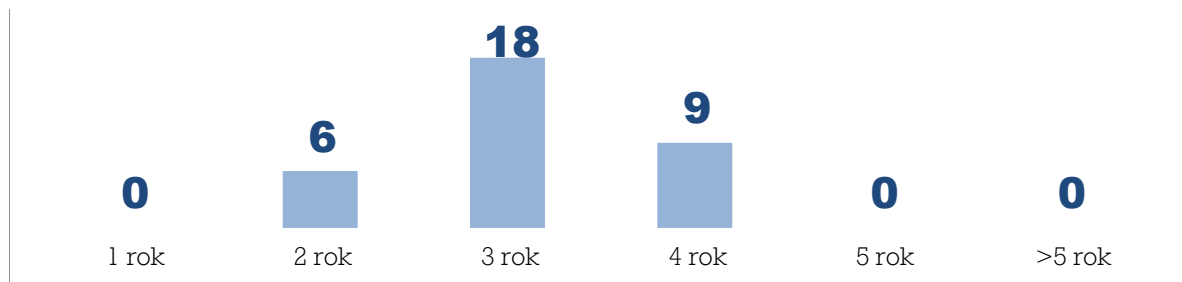
Fastigheten bebyggdes 2002 - 2003 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 841 m², varav 2 841 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av 21 laddpunkter för elbil	2022	
Omfattande underhåll av planteringar och gräsytor	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad/modernisering av hissar i hus 27 och 29.	2023-2027	Kommer att ske under kommande femårsperiod med start 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Värme, Ventilation och Sanitet	Wahlings Installationsservice (WIAB)
Elnät	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Vatten	Roslagsvatten
Sophämtning	Roslagsvatten
Bredband/TV	Telenor från februari 2023
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Hisservice	Elevate
Trädgårdsskötsel	John Witt Trädgård och Beskärnig AB
Snöröjning	Stockholm Utemiljö
Trappstädning	Rolaco AB
TV	Telenor

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och vi har ett bra sparkapital.

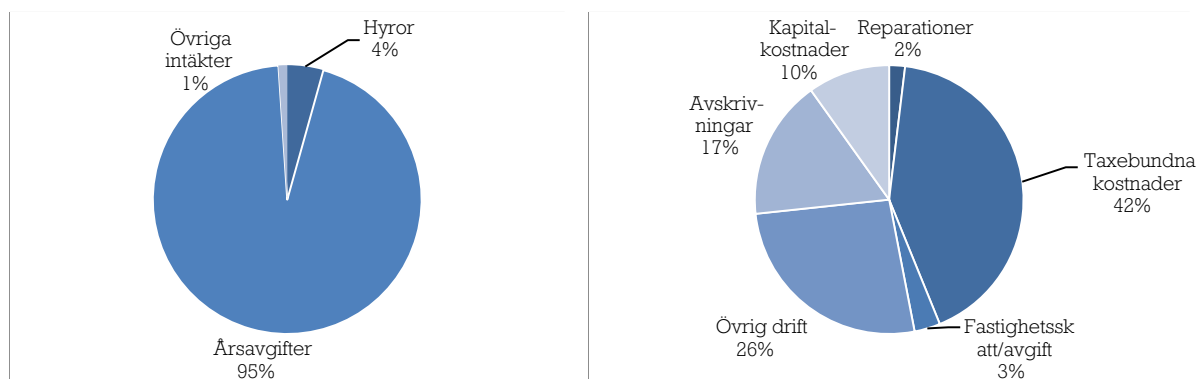
Resultatet för verksamhetsåret 2022 blev 473 412 kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 307 286	3 497 940
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 100 925	2 082 961
Finansiella intäkter	9 986	368
Ökning av kortfristiga skulder	0	98 028
	2 110 910	2 181 357
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 200 572	1 981 491
Finansiella kostnader	161 046	158 947
Ökning av materiella anläggningstillgångar	354 750	0
Ökning av kortfristiga fordringar	54 553	79 574
Minskning av långfristiga skulder	152 000	152 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 080	0
	1 942 001	2 372 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 476 195	3 307 286
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	168 909	-190 655

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Största och viktigaste händelsen under året var installation av 21 laddpunkter för elbil. Vi byggde om befintliga boxar för bilvärmare. Installationen blev klar under april månad.

Ett av våra tre lån skrevs om i oktober. Stor höjning av räntan till ca 4%.

På grund av förhöjt ränteläge och dyrare fasta kostnader beslöts att höja månadsavgiften med 15% från januari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	700	700	700
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 884	6 937	6 991	7 044
Elkostnad/m ² totalyta	39	30	24	27
Värmekostnad/m ² totalyta	133	127	110	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	67	51	52	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	56	60	53
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	473	-333	484	489
Nettoomsättning (tkr)	2 084	2 071	2 074	2 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 841 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	35 141 000	0	0	35 141 000
Fond för yttre underhåll	176 181	78 535	-577 288	674 934
S:a bundet eget kapital	35 317 181	78 535	-577 288	35 815 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 761 550	-78 535	244 300	3 595 785
Årets resultat	473 412	473 412	332 989	-332 989
S:a fritt eget kapital	4 234 962	394 877	577 289	3 262 797
S:a eget kapital	39 552 143	473 412	1	39 078 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	473 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 840 085
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 535
summa balanserat resultat	4 234 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 234 962
----------------------------------	------------------

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	2 084 378	2 071 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 547	11 584
Summa rörelseintäkter		2 100 925	2 082 961
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 031 734	-1 814 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 236	-85 064
Personalkostnader	Not 6	-81 602	-81 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 880	-275 880
Summa rörelsekostnader		-1 476 452	-2 257 371
RÖRELSERESULTAT		624 472	-174 410
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 986	368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 046	-158 947
Summa finansiella poster		-151 060	-158 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		473 412	-332 989
ÅRETS RESULTAT		473 412	-332 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 55 590 999	55 866 879
Pågående byggnation	Not 9 354 750	0
Inventarier	Not 10 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	55 945 749	55 866 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 945 749	55 866 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 232	220
Övriga fordringar inkl SBC KlientmedeNot 11	2 236 387	2 025 585
Summa kortfristiga fordringar	2 245 619	2 025 805
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 436 761	1 433 113
Summa kassa och bank	1 436 761	1 433 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 682 380	3 458 918
SUMMA TILLGÅNGAR	59 628 129	59 325 797

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 141 000	35 141 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	176 181	674 934
Summa bundet eget kapital		35 317 181	35 815 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 761 550	3 595 785
Årets resultat		473 412	-332 989
Summa fritt eget kapital		4 234 962	3 262 797
SUMMA EGET KAPITAL		39 552 143	39 078 731
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 205 000	12 959 000
Summa långfristiga skulder		13 205 000	12 959 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 352 000	6 750 000
Leverantörsskulder		105 189	159 215
Skatteskulder		98 274	95 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	315 523	283 547
Summa kortfristiga skulder		6 870 986	7 288 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 628 129	59 325 797

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	150 år	150 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 987 836	1 987 836
Hyror parkering	46 030	40 500
Hyror carport	45 000	42 600
Överlåtelse/pantsättning	5 535	465
Öresutjämning	-23	-24
	2 084 378	2 071 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	16 547	11 584
	16 547	11 584

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	2 434	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 375	0
Fastighetsskötsel gård beställning	27 514	85 336
Snöröjning/sandning	51 482	49 879
Städning entreprenad	46 084	40 767
Städning enligt beställning	0	21 563
Sotning	3 279	0
Hissbesiktning	3 656	3 563
Gemensamma utrymmen	0	715
Gård	6 933	4 194
Serviceavtal	17 230	19 432
Förbrukningsmateriel	8 089	764
Teleport/hissanläggning	3 658	3 658
	190 734	229 871
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	14 280
Lås	2 638	6 174
VVS	7 638	2 084
Ventilation	0	4 144
Elinstallationer	0	2 484
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 553
Hiss	21 082	49 028
Tak	0	53 699
Balkonger/altaner	0	117 331
	31 358	254 777
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	55 625
Balkonger/altaner	0	521 663
	0	577 288
Taxebundna kostnader		
El	111 847	83 832
Värme	378 682	362 084
Vatten	190 121	146 305
Sophämtning/renhållning	7 475	42 880
	688 124	635 101
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 822	26 936
Bredband	42 569	42 705
	71 391	69 641
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 127	48 147
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 031 734	1 814 825

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	625
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 917
	Inkassering avgift/hyra	512	1 487
	Hysesförluster	122	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 423	242
	Förvaltningsarvode	51 248	43 800
	Förvaltningsarvoden övriga	1 113	0
	Administration	10 262	4 158
	Korttidsinventarier	0	2 397
	Konsultarvode	9 750	20 298
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		87 236	85 064
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 800	70 800
	Sociala kostnader	10 802	10 802
		81 602	81 602
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	275 880	275 880
		275 880	275 880
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 800 000	59 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	59 800 000	59 800 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 933 121	-3 657 241
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 880	-275 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 209 001	-3 933 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 590 999	55 866 879
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 418 000	18 418 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	7 400 000
		50 800 000	37 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 800 000	37 400 000
		50 800 000	37 400 000

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
Installation laddstationer	354 750	0
	354 750	0
Not 10 INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	191 696	191 696
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	191 696	191 696
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-191 696	-191 696
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 696	-191 696
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning vidarefakturering	148 051	103 550
Skattekonto	48 902	47 862
Klientmedel hos SBC	984 706	823 812
Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 360
	2 236 387	2 025 585
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	674 934	596 399
Reservering enligt stadgar	78 535	78 535
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-577 288	0
Vid årets slut	176 181	674 934

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,650 %	6 280 000	6 360 000	2023-08-25
Swedbank	0,730 %	6 527 000	6 599 000	2024-08-23
Swedbank	4,107 %	6 750 000	6 750 000	2027-09-24
Summa skulder till kreditinstitut		19 557 000	19 709 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 352 000	-6 750 000	
		13 205 000	12 959 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 797 000 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	24 716 000	24 716 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

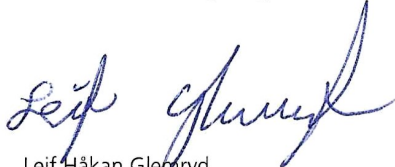
	2022-12-31	2021-12-31
Ärvoden	58 800	58 800
Sociala avgifter	9 577	9 577
Ränta	50 640	5 183
Avgifter och hyror	196 506	209 987
	315 523	283 547

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att bygga om en av hissarna i hus 27/29 under sommaren 2023.

Styrelsens underskrifter

Österåker den 23 / 5 2023



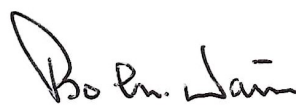
Leif Håkan Glenryd
Ordförande



Tommy Lars Göran Bokell
Ledamot

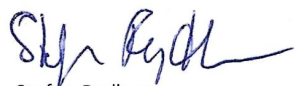


Leif Ragnar Stedt
Ledamot



Bo Christer Warin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2023



Stefan Rydberg
Extern revisor