



Årsredovisning 2022



Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

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 Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 107 kvm. Av lägenheterna är 35 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 56 203 kr år 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 750 000 kr, varav byggnadsvärde 27 544 000 kr och markvärde 35 206 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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 år 2022 uppgår till 737 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 400 000 kr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 11 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Pernilla Wåhlin
 Julia Brandt
 Karin Zachrisson
 Ellinor Wik
 Tobias Stenström

Suppleanter: Robert Öberg
 Hanna Böttinger

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (41) medlemmar. Under året har 2 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 64 655 (66 429) kr/kvm. 2 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 610	1 641	1 650	1 679
Resultat efter finansiella poster	-2 680	-978	-564	-248
Resultat exklusive avskrivningar	-2 006	-303	110	457
Soliditet (%)	66,91	65,75	64,13	64,58
Skuldränta (%)	1,22	1,21	1,18	1,25
Lån per kvm bostadsyta	5 936	6 973	6 973	6 973
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	17	30	30	30
Belåningsgrad %	32	33	35	34
Årsavgift per kvm	737	756	759	766

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exklusive avskrivningar

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 534 500	6 592 737	833 408	-9 193 871	-977 528	26 789 246
Disposition av föregående års resultat:			-98 506	-879 022	977 528	0
Årets resultat					-2 680 494	-2 680 494
Belopp vid årets utgång	29 534 500	6 592 737	734 902	-10 072 893	-2 680 494	24 108 752

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 072 893
årets förlust	-2 680 494
	-12 753 387

behandlas så att	
till reservfond avsättes	400 000
ianspråk tas från yttre fond	-1 134 902
i ny räkning överföres	-12 018 485
	-12 753 387

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	1 610 204	1 641 390
Övriga rörelseintäkter		1 508	399
Summa rörelseintäkter		1 611 712	1 641 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 218 798	-1 349 524
Övriga externa kostnader	4	-189 593	-359 293
Personalkostnader	5	-66 705	-74 027
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-4 149 169	-2 456 917
Rörelseresultat		-2 537 457	-815 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 237	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 274	-162 400
Summa finansiella poster		-143 037	-162 400
Resultat efter finansiella poster		-2 680 494	-977 528
Årets resultat		-2 680 494	-977 528

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	34 580 925	35 254 998
Summa materiella anläggningstillgångar		34 580 925	35 254 998
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		34 653 125	35 327 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	565 780	1 115 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 259	76 068
Summa kortfristiga fordringar		643 039	1 191 749
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		733 410	4 225 424
Summa kassa och bank		733 410	4 225 424
Summa omsättningstillgångar		1 376 449	5 417 173
SUMMA TILLGÅNGAR		36 029 574	40 744 371

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 127 237	36 127 237
Fond för yttre underhåll		734 902	833 408
Summa bundet eget kapital		36 862 139	36 960 645
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 072 893	-9 193 871
Årets resultat		-2 680 494	-977 528
Summa ansamlad förlust		-12 753 387	-10 171 399
Summa eget kapital		24 108 752	26 789 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 450 000	9 450 000
Summa långfristiga skulder		11 450 000	9 450 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	0	4 000 000
Förskott från kunder		13 650	13 650
Leverantörsskulder		79 374	65 533
Skatteskulder		123 346	118 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	254 452	307 766
Summa kortfristiga skulder		470 822	4 505 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 029 574	40 744 371

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 680 494	-977 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran		3 987	1 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 002 434	-302 340
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 769	2 986 237
Förändring av leverantörsskulder		13 841	-14 126
Förändring av kortfristiga skulder		-4 053 312	4 008 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 040 136	6 678 558
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	-160 000
Förändring av långfristiga skulder		2 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	-4 160 000
Årets kassaflöde		-4 040 136	2 518 558
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 273 912	2 755 354
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 233 776	5 273 912

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 321 931	1 355 250
Hysesintäkter, bostäder	157 023	154 824
Hyror lokaler	68 287	68 548
Kabel-TV och bredband	62 964	62 768
	1 610 205	1 641 390

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	48 250	49 456
Trädgårdsskötsel	26 450	25 542
Städkostnader	73 046	58 799
Snöröjning/sandning	54 997	6 638
Serviceavtal	3 509	3 453
Besiktningkostnader	10 069	0
Reparationer	77 910	60 756
Planerat underhåll	2 188 641	425 506
Fastighetsel	65 935	49 123
Uppvärmning	303 839	321 106
Vatten och avlopp	68 424	62 966
Avfallshantering	29 130	29 415
Försäkringskostnader	59 474	54 409
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	62 964	64 176
Förbrukningsmaterial	8 259	278
	3 218 797	1 349 523

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	7 500	5 660
Fastighetsavgift	56 203	53 983
Datorkommunikation	954	791
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	0
Revisionsarvode	19 625	18 875
Ekonomisk förvaltning	66 376	81 612
Bankkostnader	250	650
Konsultarvoden	11 828	58 328
Juridisk konsultation	0	121 630
Underhållsplan	9 569	9 345
Övriga poster	2 294	8 419
	189 593	359 293

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	50 000	55 000
Utbildning	995	1 950
Sociala avgifter	15 710	17 077
	66 705	74 027

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-8 668 957	-7 994 884
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 343 030	-8 668 957
Utgående redovisat värde	34 580 925	35 254 998
Taxeringsvärden byggnader	27 544 000	22 140 000
Taxeringsvärden mark	35 206 000	22 626 000
	62 750 000	44 766 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	65 414	64 231
Avräkningskonto förvaltare	500 366	1 048 489
Andra kortfristiga fordringar	0	2 961
	565 780	1 115 681

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	10 043	9 258
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	17 000	16 594
	77 259	76 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,85	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	3,79	2024-10-25	2 000 000	4 000 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Kortfristig del av lån			0	-4 000 000
			11 450 000	9 450 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	28 334	12 176
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	10 600	5 412
Fjärrvärme	47 187	46 331
Fastighetsskötsel	0	4 325
Avfallskostnader	7 006	5 724
Vatten- och avlopp	12 682	10 520
Förutb hyror/avg, ej reskontra	3 853	0
Förutbetalda avgifter och hyror	61 090	139 578
	254 452	307 766

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm / 2023.

Pernilla Wåhlin

Julia Brandt

Karin Zachrisson

Ellinor Wik

Tobias Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -
Borevision AB

Erik Davidsson
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Örsbaken_2.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-16 15:57:59

Dokumentet är undertecknat av:

 Pernilla Wählin (19681219XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-18 19:06:05
 TOBIAS STENSTRÖM (19720307XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-22 14:00:07
 ELLINOR WIK (19900527XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-21 22:57:12
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2023-05-16 15:57:59
 HANNA BÖTTIGER (19900702XXXX) Suppleant	2023-04-20 21:45:13
 Robert Öberg (19880823XXXX) Suppleant	2023-04-20 10:16:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Örsbaken_2.pdf (240039 byte)

F379B2EB20B3261115E85F672731E9B6D44979824E2A15B786A2DAFFD43EBC38FB7838EB8185725EAE9C
0D3E13471DC0F1B195063D4C933F95977A2B49480B21

<https://esign.summera.support/verify>

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

 summersa support