



Årsredovisning 2022



Brf Almynta 1

Org nr 769629-1348

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 Almynta 2, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad 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. 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 9 februari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Knivsta Vrå 1:789 2016-01-27.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 28 bostadsrätter samt inredd vind. Den totala boytan är 1 439 kvm. Föreningen disponerar 19 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Knivsta Vrå GA:42 omfattande vägar samt samfälligheten Knivsta Vrå S:13 omfattande vägar. Därutöver belastas fastigheten med servitut avseende avlopp, vattenledning och väg samt har enligt servitut rätt att utnyttja område för utfart på annan fastighet.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt femtonårig lättnadsperiod.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 040 000, varav byggnadsvärdet är 23 200 000 kr och markvärde 3 840 000 kr. Värdeår är 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Erenrots Trädgård och Fastighetsservice AB gällande fastighets- och trädgårdsskötsel. Snöröjning och sandning sköts av Knivsta Grävmaskin AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 mars 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 771 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Enligt den ekonomisk planen ska avsättning till yttre fond göras med 25 kr/kvm i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juli 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Perihan Kadir - Ordförande Richard Gripenbrand Patrik Kårbro
Suppleant	Maurits Kransdal Ylva Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Nytt passersystem har installerats till huvudentrén, med det nya systemet har portkod tagits bort för alla bostadsinnehavare, den fungerar endast med nyckel eller bricka. Portkod finns kvar endast till post och tidningstjänsten.

- Två nya personer i styrelsen har valts in, Patrik Kårbro och Richard Gripenbrand.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (35) medlemmar. Under året har 3 (3) överlåtelser skett till ett snittpris av 35 450 (34 769) kr/kvm. Värdena inom parantes avser föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 193	1 201	1 117	1 105
Resultat efter finansiella poster	-187	-6	-139	-103
Soliditet (%)	67	67	66	66
Årets resultat exkl. avskriv. (tkr)	179	359	77	113
Fastighetslån/kvm (kr)	13 878	14 030	14 235	14 315
Årsavgifter/kvm (kr)	771	771	722	713

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/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	30 219 000	10 494 456	119 916	-409 520	-6 195	40 417 657
Disposition av föregående års resultat:			35 975	-42 170	6 195	0
Årets resultat					-186 650	-186 650
Belopp vid årets utgång	30 219 000	10 494 456	155 891	-451 690	-186 650	40 231 007

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-451 690
årets förlust	-186 650
	-638 340
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	35 975
i ny räkning överföres	-674 315
	-638 340

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 192 811	1 200 800
Övriga rörelseintäkter		23 309	26 729
Summa rörelseintäkter		1 216 120	1 227 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-608 113	-533 267
Övriga externa kostnader	4	-65 557	-60 216
Personalkostnader	5	-36 779	-2 295
Avskrivningar		-365 586	-365 586
Summa rörelsekostnader		-1 076 035	-961 364
Rörelseresultat		140 085	266 165
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 735	-272 360
Summa finansiella poster		-326 735	-272 360
Resultat efter finansiella poster		-186 650	-6 195
Årets resultat		-186 650	-6 195

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 202 935	60 568 521
Summa materiella anläggningstillgångar		60 202 935	60 568 521
Summa anläggningstillgångar		60 202 935	60 568 521
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 724	0
Övriga fordringar	7	80 189	177 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 119	28 845
Summa kortfristiga fordringar		129 032	206 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 195	1 863
Summa kassa och bank		76 195	1 863
Summa omsättningstillgångar		205 227	208 137
SUMMA TILLGÅNGAR		60 408 162	60 776 658

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 713 456	40 713 456
Fond för yttre underhåll		155 891	119 916
Summa bundet eget kapital		40 869 347	40 833 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-451 690	-409 520
Årets resultat		-186 650	-6 195
Summa fritt eget kapital		-638 340	-415 715
Summa eget kapital		40 231 007	40 417 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	19 970 000
Summa långfristiga skulder		0	19 970 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 970 000	218 962
Leverantörsskulder		23 646	17 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	183 509	152 115
Summa kortfristiga skulder		20 177 155	389 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 408 162	60 776 658

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

Från 2021 så ändrades avskrivningstiden från 200 år till 120 år.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 108 961	1 108 968
P-plats och garage	86 579	95 550
Outhyrda garage och p-platser	-2 730	-3 718
	1 192 810	1 200 800

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	78 842	60 740
Kostnader i samband med städdagar	0	279
Städkostnader	0	1 250
Systematiskt brandskydd	14 537	0
Snöröjning/sandning	36 384	14 062
Serviceavtal	2 720	0
Hisskostnader	7 965	0
Besiktningkostnader	0	2 976
Gemensamhetsanläggning	15 000	15 094
Reparationer	15 638	0
Hissreparationer	5 290	13 669
Trädgård och utemiljö	0	2 838
Fastighetsel	197 802	150 492
Vatten och avlopp	95 426	118 164
Avfallshantering	49 815	46 195
Försäkringskostnader	23 198	25 539
Bredband	62 111	63 126
Förbrukningsinventarier	938	17 453
Förbrukningsmaterial	2 446	1 389
	608 112	533 266

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	411	349
Porto	2 932	2 100
Revisionsarvode	14 163	13 750
Ekonomisk förvaltning	43 369	40 000
Bankkostnader	3 832	2 128
Övriga poster	850	1 889
	65 557	60 216

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	28 191	1 587
Sociala avgifter	8 588	708
	36 779	2 295

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 200 000	43 200 000
Ingående avskrivningar	-1 157 586	-792 000
Årets avskrivningar	-365 586	-365 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 523 172	-1 157 586
Utgående redovisat värde	41 676 828	42 042 414
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	15 400 000
Taxeringsvärden mark	3 840 000	2 496 000
	27 040 000	17 896 000
Bokfört värde mark	18 526 107	18 526 107
	18 526 107	18 526 107

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	951	593
Avräkningskonto förvaltare	79 225	176 836
Övriga fordringar	12	0
	80 188	177 429

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	7 781	7 636
Bredband	10 431	10 015
Ekonomisk Förvaltning	10 907	11 194
	29 119	28 845

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	2,006	2022-06-30	0	8 962
Danske Bank	1,350	2023-06-30	6 437 500	6 562 500
Danske Bank	2,880	2023-06-30	7 000 000	7 000 000
Danske Bank	1,350	2023-06-30	6 532 500	6 617 500
			19 970 000	20 188 962
Kortfristig del av långfristig skuld			19 970 000	218 962

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 210 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 19 760 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	16 507	16 468
Styrelsearvoden	28 191	20 254
Sociala avgifter	8 800	6 574
Fastighetsel	40 000	19 949
Hissbesiktning	3 016	0
Bredband	411	0
Gemensamhetsanläggning	15 000	0
Snöröjning	5 187	0
Förutbetalda avgifter och hyror	66 398	87 772
	183 510	151 017

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bestämmer att höja avgiften med 11 % från och med den 1 januari 2023 på grund av de rådande omständigheterna på den svenska marknaden.

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Perihan Kadir
Ordförande

Richard Gripenbrand

Patrik Kårbro

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB