

Brf Bäverdalen 1

Org.nr: 769637-8855

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1, organisationsnummer 769637-8855, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019-09-19

Ekonomisk plan registrerades år 2021-05-31

Föreningens stadgar registrerades år 2019-09-19

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Marita Larsson
Ledamot	Elisabeth Brodén
Ledamot	Zemra Tabak
Ledamot	Peter Wahlgren
Ledamot	Balder Akermo
Ledamot	Lucas Pettersson
Suppleant	Monica Ramirez
Suppleant	Martina Palmberg

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

Revisor

Extern	Ole Deurell Parameter Revision AB
--------	--------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Wahlgren sammankallande, och Oskar Berndal

Information om fastigheten

Brf Bäverdalen 1 bildades 2019 och är belägen på Bjursätragatan 125-131 och Rågsvedsvägen 91-141 på Rågsved i Bandhagen. Föreningens fastighet förvärvades genom ombildning 2021 och består av ett flerbostadshus och fyra radhus om 2/5 våningar med 131 lägenheter och 2 lokaler. Fastighetens byggnader är uppförda 2007.

Fastighetsbeteckning: Bäverdalen 1

Föreningens adresser:

Bjursätragatan 125-131

Rågsvedsvägen 91-141

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Takunderhåll	2023
Trädfällning	2023
Hissunderhåll	2023

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	131	9 653
Lokaler	2	66
P-platser	68	
Summa	201	9 719

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	73

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	58

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mossa på taket bekämpats.

Rötterna från körsbärsträd har hanterats.

Uppstått större problem med hissarna band annat en trasig hiss motor.

Vattenskada har uppstått i en lägenhet samt en på grund av översvämning vid ombyggnation.

Från 1 januari 2023 höjdes avgifterna för bostadsrätter med 10%.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

5 st upplåttna lägenheter har tillträdde under början av 2023.

Medlemsinformation

95 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtit.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

30 medlemmar har upptagits.

73 bostadsrätter

113 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	9 287	2 013
Årsavgifter, tkr	3 410	494
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 278	-506
Soliditet ¹ , %	37	29

Föreningen, kr

Energikostnad / kvm totalyta	185	45
Skuld / kvm totalyta	21 258	24 437
Räntekänslighet, %	61	
Reparation och underhåll / kvm totalyta	127	
Drifkostnad / kvm totalyta	528	
Räntekostnad / kvm totalyta	491	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 505 000	639 884	-9 200 000	-505 951	97 438 933
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-505 951	505 951	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	23 187 500	7 187 506			30 375 006
Årets resultat				-3 278 398	-3 278 398
Belopp vid årets utgång	129 692 500	7 827 390	-9 705 951	-3 278 398	124 535 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 705 951
Årets resultat	-3 278 398
Totalt	-12 984 349

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-12 984 349
Totalt	-12 984 349

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	9 287 283	2 013 284
Övriga rörelseintäkter	3	89 701	0
Summa Rörelseintäkter		9 376 984	2 013 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 129 373	-817 751
Administration och förvaltning	5	-1 392 063	-399 777
Personalkostnader	6	-273 756	-57 506
Avskrivningar		-1 091 776	-227 453
Summa Rörelsekostnader		-7 886 968	-1 502 487
RÖRELSERESULTAT		1 490 016	510 797
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 768 414	-1 016 748
Summa Finansiella poster		-4 768 414	-1 016 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 278 398	-505 951
RESULTAT FÖRE SKATT		-3 278 398	-505 951
ÅRETS RESULTAT		-3 278 398	-505 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	332 557 194	333 648 970
Summa materiella anläggningstillgångar		332 557 194	333 648 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 557 194	333 648 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		102 355	109 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 040	222 801
Summa kortfristiga fordringar		320 395	332 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		580 141	2 679 286
Summa kassa och bank		580 141	2 679 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		900 536	3 011 571
SUMMA TILLGÅNGAR		333 457 730	336 660 541

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 519 890	107 144 884
Summa bundet eget kapital		137 519 890	107 144 884
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 705 951	-9 200 000
Årets resultat		-3 278 398	-505 951
Summa fritt eget kapital		-12 984 349	-9 705 951
SUMMA EGET KAPITAL		124 535 541	97 438 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	192 343 189	196 265 116
Summa långfristiga skulder		192 343 189	196 265 116
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 415 000	35 395 000
Leverantörsskulder		432 837	472 087
Övriga skulder		6 619 773	6 025 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 111 390	1 063 644
Summa kortfristiga skulder		16 579 000	42 956 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 457 730	336 660 541

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 409 704	494 208
Hyresintäkter		
Bostäder	5 675 384	1 462 180
Lokaler	29 865	10 553
Garage och p-platser	172 226	46 149
	5 877 475	1 518 882
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	105	194
Totalt nettoomsättning	9 287 283	2 013 284

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	88 973	0
Övriga ersättningar och intäkter	728	0
	89 701	0
Totalt övriga rörelseintäkter	89 701	0

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	964 827	151 531
Uppvärmning	784 842	209 166
Vatten och avlopp	350 700	72 741
Sophämtning	704 200	42 734
	2 804 569	476 172
Funktionell anläggningsservice		
Övrig funktionell anläggningsservice	52 520	8 461
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	144 687	35 937
Fastighetsstäd	263 264	30 813
Trädgårdsskötsel	91 282	12 063
Snöröjning/sandning	90 100	8 781
	589 333	87 594
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	110 647	48 336
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	128 997	27 403
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	204 749	43 090
Övriga driftkostnader	3 369	0
	337 115	70 493
Reparationer		
Reparationer	792 225	60 563
Hiss	115 706	5 625
	907 930	66 188
Underhåll		
Underhåll	327 259	60 507
Totalt operativ drift och underhåll	5 129 373	817 751

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsen		
Föreningsstämma	5 474	0
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	8 670	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	157 875	31 250
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	56 875	10 938
Revision		
Revisionsarvode	57 266	0
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringsskador	24 100	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	207 777	0
Mäklararvode	770 364	100 000
Bankkostnader	5 900	200 440
Övriga administrativa kostnader	18 518	0
Övriga kostnader	79 245	57 149
	1 081 803	357 589
Totalt administration och förvaltning	1 392 063	399 777

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	96 600	47 600
Sociala kostnader	36 206	9 906
	132 806	57 506
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	140 950	0
Totalt personalkostnader	273 756	57 506

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	218 355 181	218 355 181
Anskaffningsvärde mark	115 521 242	115 521 242
Utgående anskaffningsvärden	333 876 423	333 876 423
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 227 453	- 0
Årets avskrivningar	- 1 091 776	- 227 453
Utgående avskrivningar	-1 319 229	-227 453
Utgående redovisat värde	332 557 194	333 648 970
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	162 418 000	123 374 000
Taxeringsvärde mark	79 158 000	65 173 000
	241 576 000	188 547 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Aros Kapital		3,75 %	200 758 189	231 660 116
Summa skulder till kreditinstitut			200 758 189	231 660 116
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 415 000	-35 395 000
			192 343 189	196 265 116

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	236 315 000	236 315 000
Summa:	236 315 000	236 315 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Marita Larsson

Elisabeth Brodén

Zemra Tabak

Peter Wahlgren

Balder Akermo

Lucas Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digital signatur -

Ole Deurell
Parameter Revision AB
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 23:25

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 22.05.2023 12:31

DOCUMENT ID:

r1-hw4pdB2

ENVELOPE ID:

rJxnvVTdSh-r1-hw4pdB2

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Bäverdalen 1.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LUCAS PETTERSSON lucas3273@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2023 17:35 23.05.2023 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/12) IP: 176.10.136.100
2. BALDER ASPEQUIST AKERMO b.akermo@me.com	Signed Authenticated	24.05.2023 15:55 24.05.2023 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/21) IP: 176.10.144.15
3. MARITA LARSSON maritalarsson@live.se	Signed Authenticated	24.05.2023 22:41 24.05.2023 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/04) IP: 90.129.197.154
4. ZEMRA TABAK zetab1234@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 07:18 22.05.2023 14:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/17) IP: 185.58.77.5
5. PETER WAHLGREN peter@madesafe.se	Signed Authenticated	30.05.2023 17:32 30.05.2023 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/12) IP: 176.10.137.110
6. ELISABETH BRODÉN elisabeth_pernby@yahoo.se	Signed Authenticated	30.05.2023 18:16 30.05.2023 18:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/20) IP: 98.128.229.33
7. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2023 23:25 30.05.2023 23:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 46.246.41.152

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed