

# Årsredovisning 2022

BRF SLADDEN 4 OCH 7

716460-2869



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SLADDEN 4 OCH 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1989-02-24.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Solna.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sladden 4 och Sladden 7 Solna, på adressen Råsundavägen 45 i Solna. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 57 bostadsrätter om totalt 2 271 kvm och lokalyta om 1 055 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Stefan Matic	Ordförande
Gitte Ingrid Hellman	Suppleant
Louise Sinclair Fredriksson	Suppleant
Anders Sundström	Styrelseledamot
Curt Fredriksson	Styrelseledamot
Johan Renman	Styrelseledamot
Johan Schefström	Styrelseledamot
Nathalie Reyes Araujo	Styrelseledamot

## REVISORER

Brita Schumacher Revisor

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen bytt bredbandsleverantör samt slutit avtal med konsult gällande kommande stambyte i fastigheterna. I övrigt har inga större renoveringar eller liknande genomförts under året."

Två upplåtelser har skett under året.

## EKONOMI

Avgiften har varit oförändrad under året. Inga nya lån har upptagits under året.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Vi har under året sagt upp bredbandsavtal med Tele2 och tecknat nytt avtal med Stockholms Stadsnät och anslutit fiber till fastigheten. Det har medfört att medlemmarna fått snabbare uppkoppling till lägre kostnad. Vi har också tecknat nytt avtal gällande trädgårdsskötsel.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Vi har under 2022 upphandlat och slutit avtal med stambyteskonsult i syfte att påbörja projekteringen för stambyte i fastigheten.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 073	1 764	1 943	1 881
Resultat efter fin. poster	-1 745	-3 947	-289	-1 765
Soliditet, %	60	60	70	67
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	559	556	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 802	6 014	4 644	4 766

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	5 742	-	155	5 896
Upplåtelseavgifter	13 486	-	2 145	15 631
Fond, yttre underhåll	1 937	-	-1 733	204
Uppskrivningsfond	20 900	-	-	20 900
Balanserat resultat	-17 583	-3 947	1 733	-19 797
Årets resultat	-3 947	3 947	-1 745	-1 745
<b>Eget kapital</b>	<b>20 535</b>	<b>0</b>	<b>555</b>	<b>21 090</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 797
Årets resultat	-1 745
<b>Totalt</b>	<b>-21 542</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	236
Att från yttre fond i anspråk ta	-204
Balanseras i ny räkning	-21 574
	<b>-21 542</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 073	1 772
Rörelseintäkter		113	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 186</b>	<b>1 772</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-3 124	-4 951
Övriga externa kostnader	7	-213	-169
Personalkostnader	8	-136	-237
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256	-260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 729</b>	<b>-5 617</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 543</b>	<b>-3 845</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202	-102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202</b>	<b>-102</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 745</b>	<b>-3 947</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 745</b>	<b>-3 947</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	30 314	30 549
Maskiner och inventarier	11	53	74
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 367</b>	<b>30 623</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 367</b>	<b>30 623</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12	0
Övriga fordringar	12	30	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131	81
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173</b>	<b>98</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 471	3 245
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 471</b>	<b>3 245</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 644</b>	<b>3 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 011</b>	<b>33 965</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 528	19 228
Uppskrivningsfond		20 900	20 900
Fond för yttre underhåll		204	1 937
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 632</b>	<b>42 065</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 797	-17 583
Årets resultat		-1 745	-3 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 542</b>	<b>-21 530</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 090</b>	<b>20 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 176	13 176
Leverantörsskulder		208	11
Skatteskulder		0	56
Övriga kortfristiga skulder		50	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	488	187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 922</b>	<b>13 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 011</b>	<b>33 965</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sladden 4 och 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	13,3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	186	123
Hysesintäkter, bostäder	17	17
Hysesintäkter, lokaler	586	365
Hysesintäkter, p-platser	24	24
Årsavgifter, bostäder	1 264	1 224
Övriga intäkter	109	20
<b>Summa</b>	<b>2 186</b>	<b>1 772</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	78	23
Fastighetsskötsel	46	17
Snöskottning	0	51
Städning	63	45
Trädgårdsarbete	17	1
Övrigt	24	3
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>139</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	8	13
Hissar	2	3
Reparationer	852	156
Tak	364	3 172
Tvättstuga	4	0
VA	12	147
Ventilation	219	0
Värme	44	13
<b>Summa</b>	<b>1 505</b>	<b>3 505</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	387	282
Sophämtning	78	77
Uppvärmning	506	495
Vatten	40	51
<b>Summa</b>	<b>1 011</b>	<b>905</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	56	0
Bredband	6	8
Fastighetsförsäkringar	54	56
Fastighetsskatt	168	197
Kabel-TV	97	96
Självrisker	0	44
<b>Summa</b>	<b>381</b>	<b>401</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	5	7
Förbrukningsmaterial	8	4
Juridiska kostnader	51	24
Kameral förvaltning	66	67
Medlems- & föreningsavg	0	7
Revisionsarvoden	24	23
Övriga förvaltningskostnader	58	38
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>169</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	21	41
Sociala avgifter	27	45
Styrelsearvoden	89	150
Övriga arvoden	0	2
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>237</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	201	101
Övriga finansiella kostn	0	1
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>102</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	41 450	41 450
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>41 450</b>	<b>41 450</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-10 901	-10 662
Årets avskrivning	-235	-239
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 136</b>	<b>-10 901</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 314</b>	<b>30 549</b>
I utgående restvärde ingår mark med	24 474	24 474
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	30 014	29 070
Taxeringsvärde mark	48 660	39 052
<b>Summa</b>	<b>78 674</b>	<b>68 122</b>
<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	932	932
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>932</b>	<b>932</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-858	-837
Avskrivningar	-21	-21
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-879</b>	<b>-858</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53</b>	<b>74</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	29	0
Skattekonto	1	17
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>17</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	12	0
Försäkringspremier	58	51
Förvaltning	17	0
Kabel-TV	25	24
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6
<b>Summa</b>	<b>131</b>	<b>81</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-22	3,58 %	10 176	10 176
Stadshypotek	2023-03-13	3,39 %	3 000	3 000
<b>Summa</b>			<b>13 176</b>	<b>13 176</b>

*Varav kortfristig del* 13 176

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	23	22
El	65	84
Förutbetalda avgifter/hyror	298	19
Uppvärmning	88	52
Utgiftsräntor	13	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6
<b>Summa</b>	<b>488</b>	<b>187</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	20 690	20 690
<b>Summa</b>	<b>20 690</b>	<b>20 690</b>

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har fattat beslut om att arbeta för att uppnå positivt kassaflöde genom att minska kostnaderna och öka intäkterna. Dessa beslut togs efter räkenskapsårets slut den 31 december 2022. Inga beslut om stambyte i föreningens fastigheter har fattats efter detta datum.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Stefan Matic  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Sundström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Curt Fredriksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Renman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Schefström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nathalie Reyes Araujo  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor