

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eriksbergsparken 1

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 2015 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsparkens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar fjärrvärme, el, vatten, gator, gatubelysning, elcentral samt snöröjning.

Styrelsen

Eréne Dahlquist	Ordförande	
Stig Tommy Adolfsson	Ledamot	
Gustav Larsson	Ledamot	
Lars Lyngsaa	Ledamot	
Margareta Svensson	Ledamot	Har redan avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Margareta Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision AB
------------------	------------------	------------------

Valberedning

klara h
Sonia Sylvén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Söderby 2:774	2000	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 7 flerbostadshus.

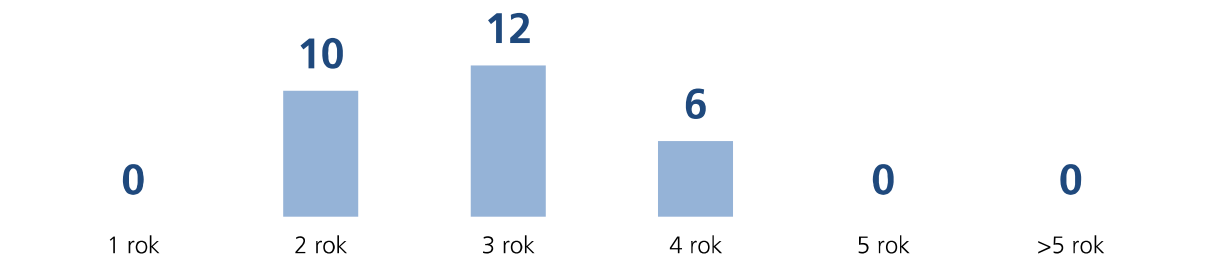
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 889 m², varav 1 817 m² utgör boyta och 72 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Garage med 6 bilplatser, förråd, cykelförråd samt sophus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av garagetak	2022
Asfaltering av parkeringsplatser	2022
Byte av vattenutkast	2022
Nytt grus på parkeringarna	2021
Ommålning av husfasaderna samt inoljning av trädetaljer	2021
Värmeoptimering har genomförts	2021
Tvätt av garage, förråd, sop- och cykelhus	2021
Upprustning av innergården med gräsmatta och belysning	2020 - 2021
Målning och renovering av plank vid parkeringsplatserna	2020
Byte av felaktiga vindskivor	2020
Införande av Individuell Mätning och Debitering av el och vatten	2020
Ventilationskontroll OVK	2020
Grävt upp runt husgrunderna och isolerat med duk och fyllt på singel	2019
Nytt trädäck med pergola på innergården	2019
Nya garageportar	2018
Montering av fågelnet under taken	2017
Okulär besiktning av taken	2017
Stamspolning	2017
Besiktning av husgrunderna	2017
Byte av vindskivor	2015
Ommålning av garage, sophus, förråd och cykelförråd	2015
Ventilationskontroll och stamspolning	2012
Målning av planken vid parkeringsplatserna	2012 - 2014
Ommålning av husfasader och fönsterfoder samt altandörr	2009 - 2012
Planerat underhåll	År
Besiktning och kontroll av taken	2022
Tvätt av taken	2022
Besiktning enligt Anticimex Trygghetspaket	2022
Kontroll av husgrunderna	2022
Stamspolning	2023
OVK	2026
Tvätt av husfasader på samtliga byggnader	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Internetleverantör	ComHem/Tele2
Fastighetsjour	Securitas jourmontör
Undercentral för värme och vatten	Schneider
Fjärrvärme	Vattenfall
Parkering	Svenska PBB AB
Snöröjning	Trädgård & Plogtjänst AB
Elavtal	Jämtkraft AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

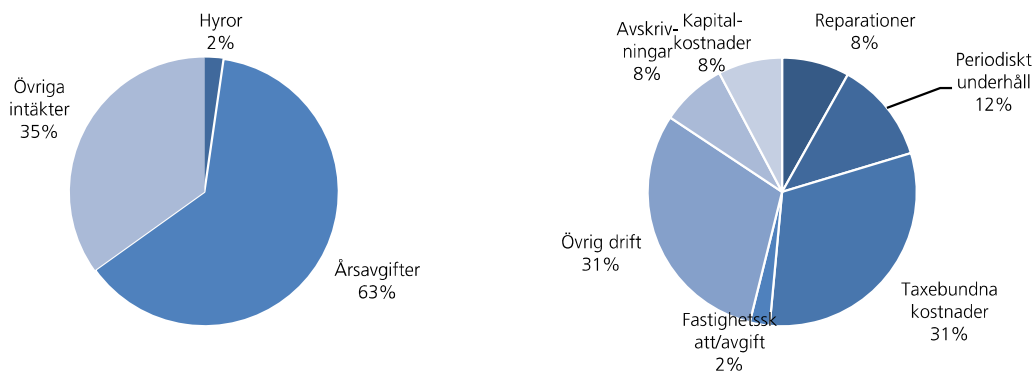
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	509 153	272 120
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 686 932	1 424 512
Finansiella intäkter	1 658	70
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 821
Ökning av långfristiga skulder	0	1 800 000
Ökning av kortfristiga skulder	187 366	0
	1 875 956	3 246 403
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 607 360	2 836 051
Finansiella kostnader	147 149	120 921
Ökning av kortfristiga fordringar	26 248	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 398
	1 780 757	3 009 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	604 352	509 153
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	95 199	237 033

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av garagetaket.
Asfaltering av Parkeringsplatser.
Nya nummer på parkeringsplatserna uppsatta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	585	584	584
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 256	7 256	6 265	6 320
Elkostnad/m ² totalyta	137	100	33	102
Värmekostnad/m ² totalyta	93	93	78	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	56	27	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	64	82	108
Soliditet (%)	38	39	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-217	-1 683	-271	54
Nettoomsättning (tkr)	1 618	1 424	1 465	1 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 817 m² bostäder och 72 m² lokaler.

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	6 289 994	0	0	6 289 994
Upplåtelseavgifter	570 000	0	0	570 000
Fond för yttre underhåll	97 644	97 644	-664 273	664 273
S:a bundet eget kapital	6 957 638	97 644	-664 273	7 524 267
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 663 119	-97 644	-1 019 119	2 779 882
Årets resultat	-216 921	-216 921	1 683 392	-1 683 392
S:a fritt eget kapital	1 446 197	-314 565	664 273	1 096 490
S:a eget kapital	8 403 835	-216 921	0	8 620 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-216 921
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 760 763
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 644
summa balanserat resultat	1 446 198

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

97 644
1 543 842

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	1 618 195	1 424 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 737	506
Summa rörelseintäkter		1 686 932	1 424 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 257 119	-2 671 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 045	-123 514
Personalkostnader	Not 6	-55 196	-41 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 002	-151 002
Summa rörelsekostnader		-1 758 362	-2 987 053
RÖRELSERESULTAT		-71 430	-1 562 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 658	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 149	-120 921
Summa finansiella poster		-145 491	-120 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 921	-1 683 392
ÅRETS RESULTAT		-216 921	-1 683 392

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	21 235 062	21 386 064
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 235 062	21 386 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 237 862	21 388 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 363	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	649 827	548 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	143 840	143 840
Summa kortfristiga fordringar		819 030	692 226
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-357	5 000
Summa kassa och bank		-357	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		818 673	697 226
SUMMA TILLGÅNGAR		22 056 535	22 086 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 859 994	6 859 994
Fond för yttre underhåll	Not 13	97 644	664 273
Summa bundet eget kapital		6 957 638	7 524 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 663 119	2 779 882
Årets resultat		-216 921	-1 683 392
Summa fritt eget kapital		1 446 197	1 096 490
SUMMA EGET KAPITAL		8 403 835	8 620 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 183 952	3 183 952
Leverantörsskulder		161 853	10 275
Skatteskulder		90 084	87 304
Övriga skulder		30 725	7 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 086	176 607
Summa kortfristiga skulder		3 652 700	3 465 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 056 535	22 086 090

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	137 år	137 år
Garage/parkering	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 060 346	1 062 494
	Hyror parkering	8 750	8 000
	Hyror garage	29 400	30 240
	Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-19 000
	Vattenintäkter moms	16 698	0
	Kallvattenintäkter	31 689	21 650
	Varmvattenintäkter	48 535	33 163
	Elintäkter moms	235 696	95 622
	Värmeintäkter	191 424	191 812
	Trappstädnings-/Städavgifter	-9 200	0
	Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
	Öresutjämning	27	25
		1 618 195	1 424 006

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Extra statligt stöd	70 500	0
	Övriga intäkter	-1 763	506
		68 737	506
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	10 797	0
	Snöröjning/sandning	42 085	44 285
	Gemensamma utrymmen	4 144	0
	Sophantering	0	1 036
	Gård	3 868	25 597
	Serviceavtal	20 720	28 461
	Förbrukningsmateriel	1 479	4 210
		83 093	103 590
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	41 306
	Lås	2 718	0
	VVS	5 419	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 831	4 261
	Elinstallationer	0	534
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 269
	Tak	132 620	0
	Fasad	0	24 375
	Mark/gård/utemiljö	12 321	2 375
		154 909	77 120
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	91 955	0
	Elinstallationer	0	33 524
	Fasad	0	1 676 750
	Mark/gård/utemiljö	0	107 757
	Garage/parkering	141 000	0
		232 955	1 818 031
	Taxebundna kostnader		
	El	258 876	188 594
	Värme	176 529	174 995
	Vatten	98 626	105 600
	Sophämtning/renhållning	47 502	47 852
	Grovsopor	11 375	0
		592 908	517 041
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 775	49 068
	Tomträttsavgäld	8 680	0
	Samfällighetsavgift	39 535	5 877
	Kabel-TV	55 252	36 659
	Bredband	0	19 749
		147 242	111 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 012	44 072
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 257 119	2 671 206

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	0	6 300
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 250	0
	Förvaltningsarvode	77 099	75 456
	Administration	8 759	1 414
	Korttidsinventarier	0	1 918
	Konsultarvode	180 221	16 375
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
	OBS konto	5 357	0
		295 045	123 514
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	35 000
	Sociala kostnader	13 196	6 331
		55 196	41 331
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	145 002	145 002
	Förbättringar	6 000	6 000
		151 002	151 002

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 543 000	24 543 000
	Utgående anskaffningsvärde	24 543 000	24 543 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 156 936	-3 005 934
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 002	-151 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 307 938	-3 156 936
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 235 062	21 386 064
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 469 000	4 469 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 202 000	19 350 000
	Taxeringsvärde mark	7 346 000	5 168 000
		32 548 000	24 518 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 200 000	24 196 000
	Lokaler	348 000	322 000
		32 548 000	24 518 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 625	20 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 625	20 625
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 625	-20 625
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 625	-20 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	45 118	44 233
	Klientmedel hos SBC	397 065	255 103
	Räntekonto hos SBC	207 644	249 050
		649 827	548 386

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Samfällighetsavgift	143 840	143 840
		143 840	143 840

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	664 273	1 276 989
	Reservering enligt stadgar	97 644	73 554
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-664 273	-686 270
	Vid årets slut	97 644	664 273

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Swedbank	1,000 %	6 000 000	6 000 000	2025-06-18
	Swedbank	0,960 %	4 000 000	4 000 000	2024-06-19
	Swedbank	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2022-06-22
	Swedbank	0,740 %	2 183 952	2 183 952	2022-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 183 952	13 183 952	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 183 952	-3 183 952	
			10 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 183 952 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 468 000	17 468 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	42 000	0
	Sociala avgifter	13 196	0
	Ränta	16 542	11 333
	Avgifter och hyror	114 348	165 274
		186 086	176 607

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Haninge den / 2023

Eréne Dahlquist
Ordförande

Stig Tommy Adolfsson
Ledamot

Gustav Larsson
Ledamot

Lars Lyngsaa
Ledamot

Margareta Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo-Eric Svensson
Extern revisor