

Årsredovisning 2022

BRF SLALOMBACKEN

769615-5428



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SLALOMBACKEN

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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 kommit 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 2006-11-23.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Slalombacken 1 på adressen Slalomvägen 18 i Hägersten. Föreningen har 22 hyreslägenheter, 150 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 9 326 kvm och 16 lokaler om 85 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karl Hedtjärn	Ordförande
Charlotte Ackemar	Ledamot
Nadja Abbas	Ledamot
Milan Cerovic	Ledamot
Kristian Holstein	Ledamot
Joel Yngvesson	Ledamot
Robert Fux	Ledamot

VALBEREDNING

Laura Morgan och Joakim Lindeman.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter

REVISORER

Frida Sylvén

Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL, URVAL

2000	Stambyte
2011	Fasadmålning
2013	Nytt passagesystem
2013	Fiberdragning
2019	Installation av laddstolpar för elbil
2020	Taksäkerhetsförbättring, byggnation av ny uteplats
2020	Installation av pollare till cykel
2021	Installation av automatisk LED-belysning i källare
2022	Underhållsarbete kulvert Slalomvägen 18-20

PLANERADE UNDERHÅLL

2022	525 000
2023	178 000
2024	708 000
2025	3 692 000

Observera att planerade underhåll utgör en kostnadsindikation och att beslut om underhåll tas inför varje räkenskapsår i samråd med fastighetsförvaltare. Flertalet poster i UH-planen är av estetiskt slag där en värdering av behovet ingår i beslutsfattandet. Faktiskt utfall kan därför skilja sig rejält mot planerade kostnader.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Fastighetsförvaltning
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Städning	HSB Städ

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har arbetat hårt med att öka föreningens ekonomiska motståndskraft, bland annat genom att investera en större summa i ett avtal med fjärrvärmelieferantör Stockholm Exergi för att sänka fjärrvärmekostnaderna, som är föreningens enskilt största kostnadspost, med nära 50% under de kommande 20 åren. Denna investering redovisar vi som en immateriell tillgång för de 20 år avtalet gäller. Föreningen har under året upptagit lån om 5 miljoner kronor samt amorterat 7 miljoner kronor, vilket resulterar i en minskning av lån om 2,284 miljoner kronor. Amorteringar och investeringen i fjärrvärme har finansierats i huvudsak av försäljningar av hyresrätter som har skett under året.

Föreningen jobbar för att sänka belåningsgraden ytterligare och planerar för ytterligare amorteringar under 2023, men vill iakttä försiktighet i löften om sådana då vi samtidigt vill garantera föreningens likviditet under en tid med många föränderliga ekonomiska omständigheter.

Föreningens lån kvarstår med rörlig ränta.

Styrelsen har inte beslutat om någon avgiftshöjning i dagsläget men följer läget löpande tillsammans med Nabo, föreningens ekonomiska förvaltare.

Tomträtten omförhandlas 2029.

Fyra lägenheter har överlåtits till bostadsrätter och sålts.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under året har en rad nya avtal tecknats för och gamla avtal har frånträtts. HSB har i stort övertagit fastighetsförvaltning, fastighetsskötsel, drift och service av undercentraler, mark- och trädgårdsskötsel samt städ.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Underhåll och byggprojekt

En aktiv trädgårdsgrupp bestående av frivilliga medlemmar har under året fortsatt sköta om vår nyanlagda odlingslund där medlemmar kan anmäla intresse för att få en pallkrage att nyttja.

Föreningen jobbar aktivt med HSB för att sammanföra trädgårdsgruppens idéer med löpande mark- och trädgårdsservice.

Föreningens arbete med att planera för bergvärme avbröts under året och ersattes av ett avtal med Stockholm Exergi med fortsatt, rabatterad, fjärrvärme. Styrelsen bedömde de ekonomiska fördelarna mellan båda alternativ som likvärdiga, men att avtalet med fjärrvärme kom utan de risker med drift samt ingrepp i

föreningens mark som skulle komma med bergvärme.

Föreningsliv

Föreningen har som brukligt genomfört två gemensamma städdagar, en på våren och en på hösten. Under vintern valde styrelsen att spara på julgranskostnader och istället installera väsentligt billigare, men fina, ljusslingor på båda innegårdar.

Styrelsen gav föreningens hyresgäster en julklapp i form av presentkort på Västertorps lokala konditori.

Styrelsen har som fortsatt ambition att kommunicera med medlemmar och hyresgäster via återkommande nyhetsbrev.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 206 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 217 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 467	7 574	7 574	7 427
Resultat efter fin. poster	-2 369	-1 881	-2 137	-1 846
Soliditet, %	76	73	70	70
Yttre fond	7 645	5 936	6 489	7 123
Taxeringsvärde	294 515	201 001	201 001	201 001
Bostadsyta, kvm	9 326	9 326	9 326	9 326
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	669	669	672	676
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 817	4 062	4 598	4 591
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,52	0,64	0,63
Belåningsgrad, %	23,94	26,70	29,84	29,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	108 207	-	2 602	110 808
Upplåtelseavgifter	44 150	-	8 888	53 038
Fond, yttre underhåll	5 936	-	1 708	7 645
Balanserat resultat	-50 029	-1 881	-1 708	-53 618
Årets resultat	-1 881	1 881	-2 369	-2 369
Eget kapital	106 383	0	9 121	115 505

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-53 618
Årets resultat	-2 369
Totalt	-55 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 559
Att från yttre fond i anspråk ta	-8
Balanseras i ny räkning	-60 537
	-55 986

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 467	7 574
Rörelseintäkter		161	0
Summa rörelseintäkter		7 628	7 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-6 693	-6 638
Övriga externa kostnader	8	-532	-380
Personalkostnader	9	-191	-188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 172	-2 031
Summa rörelsekostnader		-9 588	-9 238
RÖRELSERESULTAT		-1 960	-1 664
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-411	-217
Summa finansiella poster		-409	-217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 369	-1 881
ÅRETS RESULTAT		-2 369	-1 881

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	140 057	141 871
Maskiner och inventarier	12	455	591
Pågående projekt		11	11
Summa materiella anläggningstillgångar		140 523	142 473
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar		8 647	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		8 647	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 170	142 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53	37
Övriga fordringar	13	3	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	690	502
Summa kortfristiga fordringar		745	551
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 355	2 653
Summa kassa och bank		2 355	2 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 100	3 203
SUMMA TILLGÅNGAR		152 270	145 677

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 847	152 357
Fond för yttre underhåll		7 645	5 936
Summa bundet eget kapital		171 491	158 293
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 618	-50 029
Årets resultat		-2 369	-1 881
Summa fritt eget kapital		-55 986	-51 909
SUMMA EGET KAPITAL		115 505	106 383
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 595	37 879
Leverantörsskulder		211	290
Skatteskulder		10	30
Övriga kortfristiga skulder		4	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	946	1 077
Summa kortfristiga skulder		36 765	39 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 270	145 677

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slalombacken 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 föreningsstämman 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
Hysesintäkter, bostäder	1 440	1 635
Hysesintäkter, lokaler	131	131
Hysesintäkter, p-platser	172	172
Intäcksreduktion	-20	-9
Årsavgifter, bostäder	5 431	5 339
Årsavgifter, lokaler	30	30
Övriga intäkter	444	275
Summa	7 628	7 574

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	205	187
Fastighetsskötsel	672	596
Snöskottning	82	104
Städning	243	223
Trädgårdsarbete	294	293
Övrigt	127	50
Summa	1 622	1 455

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	5	0
Försäkringsärende/vattenskada	298	0
Gård/markytor	0	38
Reparationer	447	347
Tvättstuga	5	0
Värme	1	4
Övriga gemensamma utrymmen	207	0
Övrigt plan. UH	0	30
Summa	962	418

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
LED i källare och lyktstolpar	0	305
Summa	0	305

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	323	226
Sophämtning	268	241
Uppvärmning	1 404	1 876
Vatten	377	356
Summa	2 372	2 699

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	391	391
Fastighetsförsäkringar	161	136
Fastighetsskatt	275	272
Kabel-TV	50	48
Självrisker	0	95
Tomträttsavgälder	859	819
Summa	1 736	1 761

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	24	29
Juridiska kostnader	90	85
Kameral förvaltning	146	143
Konsultkostnader	140	35
Revisionsarvoden	26	23
Övriga förvaltningskostnader	105	67
Summa	532	380

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	45	45
Styrelsearvoden	144	142
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	191	188

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	408	211
Övriga räntekostnader	3	6
Summa	411	217

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	159 999	159 999
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 999	159 999
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 127	-16 312
Årets avskrivning	-1 815	-1 815
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 942	-18 127
Utgående restvärde enligt plan	140 057	141 871
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 048	103 829
Taxeringsvärde mark	185 467	97 172
Summa	294 515	201 001

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 860	1 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 860	1 860
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 269	-1 052
Avskrivningar	-136	-217
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 405	-1 269
Utgående restvärde enligt plan	455	591
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5	12
Övriga fordringar	-2	0
Summa	3	12
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	106	97
Fastighetskötsel	44	0
Försäkringspremier	128	121
Förvaltning	46	45
Kabel-TV	14	12
Tomträtt	220	210
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133	17
Summa	690	502

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	0,38 %		2 284
Stadshypotek	2023-06-30	3,02 %	35 595	35 595
Summa			35 595	37 879
<i>Varav kortfristig del</i>			35 595	

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	48	35
Förutbetalda avgifter/hyror	625	627
Löner	0	24
Sociala avgifter	0	7
Uppvärmning	169	277
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	70	58
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	45
Summa	946	1 077

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____

Ort och datum

Karl Gryde Hedtjärn
Ordförande

Joel Yngvesson
Ledamot

Charlotte Ackemar
Ledamot

Milan Cerovic
Ledamot

Nadja Abbas
Ledamot

Robert Fux
Ledamot

Kristian Holstein
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2023 20:01

SENT BY OWNER:

Andrea Kings · 04.04.2023 09:05

DOCUMENT ID:

B1xXlhSFZn

ENVELOPE ID:

Bk78hHKWh-B1xXlhSFZn

DOCUMENT NAME:

Brf Slalombacken, 769615-5428 - Årsredovisning 2022.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHARLOTTE ACKEMAR charlotte.ackemar@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 09:19 04.04.2023 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/09/05) IP: 85.24.133.93
2. Kristian Holstein kristian.holstein@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 09:42 04.04.2023 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/06) IP: 212.181.52.122
3. JOEL YNGVESSON joelyngvesson@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 12:08 04.04.2023 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/05) IP: 85.229.137.6
4. Karl Ingvar David Gryde Hedtjärn karl.hedtjarn@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 12:53 04.04.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/23) IP: 85.229.132.184
5. Milan Cerovic milan.cerovic@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 17:35 04.04.2023 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/20) IP: 86.48.6.156
6. Robert Claus Johan Fux robertfux@yahoo.com	Signed Authenticated	04.04.2023 19:14 04.04.2023 19:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/15) IP: 94.234.103.211
7. NADJA ABBAS nadja_168@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 19:54 04.04.2023 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/29) IP: 85.229.142.169
8. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	Signed Authenticated	04.04.2023 20:01 04.04.2023 19:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6

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

Custom events

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

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