

ÅRSREDOVISNING

Brf Barkarby Metropol

769630-9405

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

| | |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2 |
| Förvaltningsberättelse..... | 3-9 |
| Resultaträkning | 10 |
| Balansräkning | 11-12 |
| Kassaflödesanalys | 13 |
| Noter..... | 14-18 |
| Underskrifter | 19 |

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

Driftkostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Barkarby Metropol, 769630-9405 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm, Järfälla kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-03.

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

Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

| Fastighetsbeteckning | Värdeår | Adress | Ort |
|------------------------|---------|----------------------------------------------|----------|
| Järfälla Barkarby 2:50 | 2017 | Karlslundsvägen 16, 18, 24, 26, 28 och 30 | Järfälla |
| | 2018 | Parkvägen 6, 8,10 och 12 | Järfälla |
| | 2019 | Flygfältsvägen 15, 17, 19 och 23 | Järfälla |

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

| Bostadsyta (BOA) | Lokalyta (LOA) | Total yta | Markareal |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 12 945 m ² | 3 939 m ² | 16 884 m ² | 7 845 m ² |



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 211 lägenheter med bostadsrätt.

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 26 st | 90 st | 55 st | 38 st | 2 st |

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget antingen i lägenheten eller på entréplan.

Källsortering finns på Karlslundsvägen 18 och 20 och Flygfältsvägen 17.

Cykelrum finns på Karlslundsvägen 22 och Flygfältsvägen 19 och 21.

Barnvagnsrum finns i samtliga trapphus.

Lokaler

Föreningen hyr ut 2 lokaler med hyresrätt samt 1 lokal med bostadsrätt;

| Verksamhet | Yta | Löptid t.o.m. |
|------------|----------------------|--------------------------|
| Förskola | 1 084 m ² | Upplåten med bostadsrätt |
| Kontor | 53 m ² | 2025-11-30 |
| Garage | 2 802 m ² | 2028-07-31 |

Garage

Föreningen har 105 garageplatser för uthyrning till föreningens medlemmar, varav 38 platser är försedda med laddstationer.

Garageplatserna hyrs ut till medlemmarna via ett helägt dotterbolag, Järfälla Parkering AB.

Underhållsplan

Föreningen följer en 10-årig underhållsplan som sträcker sig till 2030. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

| Utfört underhåll | År |
|-------------------|-----------|
| Laddstationer | 2021 |
| OVK | 2021-2022 |
| Brytskydd, dörrar | 2022 |
| 5-års besiktning | 2022 |



Planerat underhåll

År

Följa förvaltningsplanen från ÅF för
BRF Barkarby Metropol

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal

Leverantör

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Brf Ekonomen i Stockholm AB |
| Fastighetskötsel | De2 FM AB |
| Trappstädning | De2 FM AB |
| Bredband och Tv | Bahnhof AB |
| Individuell mätning | IMD Sverige AB |

Medlemsinformation

Föreningen hade 313 (fg. år 311) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.
Under året har 37 (fg. år 57) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022-05-24 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Hassan Saipoor | Styrelseordförande |
| Katarina Parneby | Sekreterare, avgick 2022-10-05 |
| Pernilla Larsson | Kassör |
| Kristoffer Andersson | Styrelseledamot |
| Sawin Payam | Styrelseledamot |
| Jan Andersson | Styrelseledamot |
| Ario Ebrahimpur | Styrelsesuppleant, avgick 2022-08-01 |
| Herman Olsson | Styrelsesuppleant |

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 17 st.



Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisor

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB Ordinarie revisor

Valberedning

Malin Sandström Sammankallande
Åke Kristoffersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter 2023

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Genomsnittlig årsavgift 2023 uppgår till 772 kr/m² (fg. år 687 kr/m²).

Bredband, telefoni och TV

Föreningen har ett gruppabonnemang via Bahnhof för 195 kr/mån som är ett obligatoriskt tillägg som läggs på månadsavgiften.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Från och med 2023 kommer priset för el att räknas om kvartalsvis för att motsvara genomsnittskostnaden.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5 % från och med 1 januari 2023. Höjningen beror på ökade kostnader för drift och räntor. Styrelsen har tillsammans med vår ekonomiska förvaltare, Brf Ekonomen, gått igenom föreningens ekonomiska läge och gjort budget och prognoser för kommande år, vilket är underlag för detta beslut.

Karlslundsvägen 18 (Hus A) hade också under 2022 en ommålning på fasad som har gått relativt bra men när besiktningen utfördes så fick Veidekke/Nordr några punkter som ska utföras under 2023 men då kommer Veidekke/Nordr att använda sig av hänglina från taket.

Styrelsen har haft 5 års-besiktning då vi har genom ett projekt gått hem till alla lägenheter på Karlslundsvägen 18. Styrelsen har kunnat bli insläppta i de relevanta lägenheterna och gjort en 5 års besiktning på dessa samt utemiljön. Detta relaterade att 148 st åtgärder noterades och Nordr får 148 st ärenden att utföra.



Föreningen har haft Fasadarbetena som ännu ej är avslutade. Besiktning och avstämningar ska ske.

En extra OVK utfördes på Karlslundvägen 18 då det har varit en obalans i ventilationen som har orsakat matos och att ventilationen slutat att fungera under minusgrader. Detta är nu åtgärdat och fullt i drift.

Vi har haft problem med garageporten och styrelsen beslutade att förstärka fjädringen på porten så den inte ska kunna öppnas lika lätt manuellt.

Stammen på Karlslundsvägen 30 har haft problem med värme och detta meddelades till Nordr och har nu åtgärdats och rätt värmeflöde finns i dessa lägenheter.

Vi har tyvärr haft några inbrottsförsök. Vi i styrelsen har tagit vissa åtgärder för att hantera situationen och vi kommer att se till att öka säkerheten i föreningen och planerar att installera porttelefoner.

Vår förvaltare D2 tar över städningen då detta inte sköts till belåtenhet av tidigare företag.

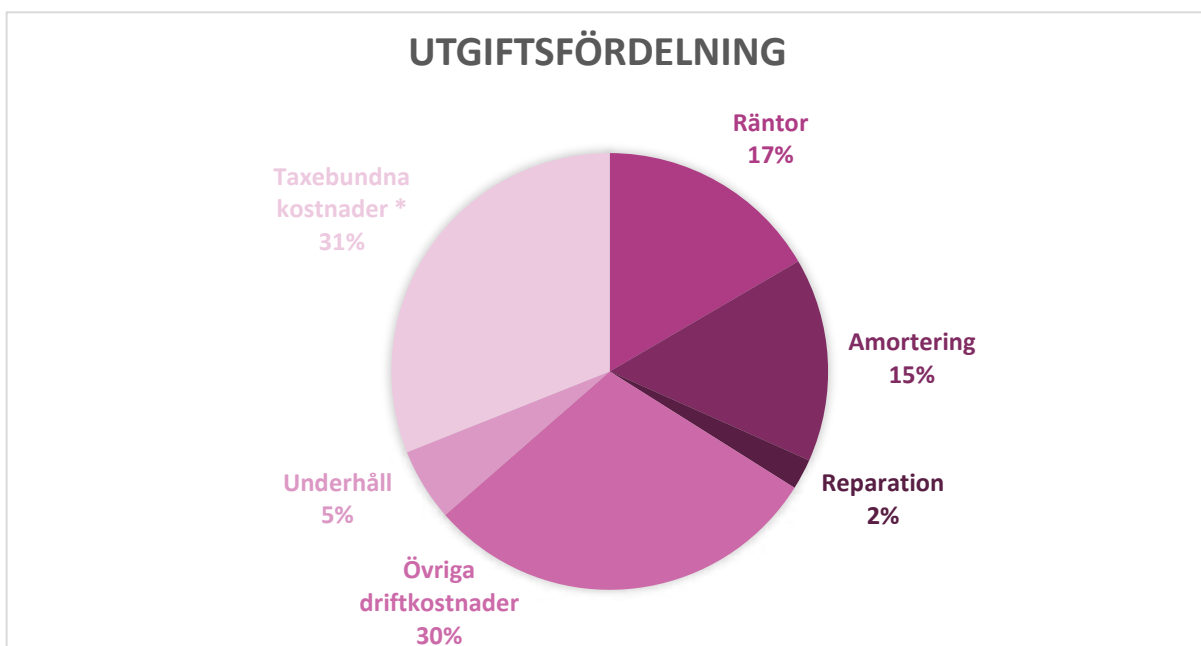
För att öka säkerheten i vår fastighet har vi försett vissa dörrar, till garaget och återvinningsrummen, med brytskydd i stål. Det gör det svårare att bryta sig in men också att förstöra dörren.

Vi bytt leverantör av bredband och TV till Bahnhof från Telia 27 juni.

Styrelsen har gjort en hel del dörrknackningar för att dubbelkolla att alla medlemmar har fyllt i sina mailadresser på vår portal och att alla fått nyhetsbrevet samt är insatta i föreningens trivselregler.

Det har varit en del problem med svartuthyrning som vi gör allt för att komma till bukt med då vi önskar en trygg och säker förening. Varningsbrev är skickade till berörda lägenheter.

Elstödsåtebäringen har styrelsen tagit beslut om att använda pengarna inom föreningen för att öka medlemmars trygghet och säkerhet porttelefoner, digitala skärmar och ny garageport med egen dörr för in/utgång utan bil.



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019** |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter, kr/m ² BOA | 687 | 687 | 687 | 687 |
| Årshyra, kr/m ² LOA exkl. garage | 707 | 685 | 685 | - |
| Sparande till framtida underhåll, kr/m ² | 181 | 231 | 300 | - |
| Driftkostnader, kr/m ² | 395 | 355 | 368 | - |
| Fastighetsel, kr/m ² | 112 | 68 | 36 | - |
| Fjärrvärme, kr/m ² | 81 | 87 | 67 | - |
| Vatten, kr/m ² | 16 | 18 | 24 | - |
| Skuldsättning, kr/m ² | 11 255 | 11 328 | 11 792 | 11 842 |
| Skuldsättning, kr/m ² BOA | 14 680 | 14 774 | 15 380 | 15 446 |
| Snittränta 31 december, % | 1,09 % | 0,93% | 1,12 % | - |
| Nettoomsättning, tkr | 12 480 | 12 246 | 12 106 | 7 516 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -6 949 | -6 261 | -4 501 | -2 863 |
| Soliditet, % | 77 | 77 | 77 | 74 |

Kr/m² avser total yta (BOA+LOA).

**Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2018, samt för etapp 2 tom 31 augusti 2019, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.

| BOA, bostadsrätter | LOA, bostadsrätt | LOA, hyresrätt | Total yta |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 12 945 m ² | 1 084 m ² | 2 855 m ² | 16 884 m ² |

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Årshyra kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för hyresrätt (LOA, hyresrätt).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m²

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Medlems insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Ansamlad Förlust</i> |
|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| Belopp vid årets början | 670 104 000 | 1 878 575 | -15 741 026 |
| <i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i> | | | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | 890 000 | -890 000 |
| I anspråkstagande från yttre underhållsfond | | -862 920 | 862 920 |
| Årets resultat | | | -6 948 579 |
| Belopp vid årets slut | 670 104 000 | 1 905 655 | -22 716 685 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | -15 768 106 |
| Årets resultat | -6 948 579 |
| Totalt | -22 716 685 |
| disponeras för | |
| avsättning till underhållsfond | 890 000 |
| anspråkstagande från underhållsfond | -697 065 |
| balanseras i ny räkning | -22 909 620 |
| Summa | -22 716 685 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 12 480 069 | 12 245 758 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 180 107 | 420 003 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 660 176 | 12 665 761 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -6 667 008 | -5 985 409 |
| Underhåll | 5 | -697 065 | -862 920 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -383 494 | -548 923 |
| Personalkostnader | 7 | -406 240 | -451 058 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8 | -9 306 666 | -9 306 666 |
| Summa rörelsekostnader | | -17 460 473 | -17 154 976 |
| Rörelseresultat | | -4 800 297 | -4 489 215 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | -29 272 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 119 010 | -1 771 834 |
| Summa finansiella poster | | -2 148 282 | -1 771 834 |
| Summa efter finansiella poster | | -6 948 579 | -6 261 049 |
| Årets resultat | | -6 948 579 | -6 261 049 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 835 986 736 | 845 293 402 |
| Summa byggnader och mark | | 835 986 736 | 845 293 402 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 10 | 50 000 | 50 000 |
| Summa byggnader och mark | | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 836 036 736 | 845 343 402 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 75 840 | 577 103 |
| Övriga fordringar | | 768 784 | 253 608 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 971 960 | 846 900 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 816 584 | 1 677 611 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 4 644 197 | 5 462 722 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 460 781 | 7 140 333 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 842 497 517 | 852 483 735 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 670 104 000 | 670 104 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 905 655 | 1 878 575 |
| Summa bundet eget kapital | | 672 009 655 | 671 982 575 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -15 768 106 | -9 479 978 |
| Årets resultat | | -6 948 579 | -6 261 049 |
| Summa ansamlad förlust | | -22 716 685 | -15 741 027 |
| Summa eget kapital | | 649 292 970 | 656 241 548 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 15 | 188 080 077 | 131 170 541 |
| Summa långfristiga skulder | | 188 080 077 | 131 170 541 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 1 955 464 | 60 820 464 |
| Förskott från kunder | | 475 | 1 125 |
| Leverantörsskulder | | 943 097 | 1 993 038 |
| Skatteskulder | | 515 320 | 672 961 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 42 611 | 67 301 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 1 667 503 | 1 516 757 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 124 470 | 65 071 646 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 842 497 517 | 852 483 735 |



Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -6 948 579 | -6 261 049 |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m | 9 306 666 | 9 306 666 |
| | 2 358 087 | 3 045 617 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 358 087 | 3 045 617 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 138 973 | 572 855 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -1 360 121 | 422 164 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital | 1 136 939 | 4 040 636 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 955 464 | -7 108 596 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 955 464 | -7 108 596 |
| Årets kassaflöde | -818 525 | -3 067 960 |
| Likvida medel vid årets början | 5 462 722 | 8 530 682 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 644 197 | 5 462 722 |



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| | |
|-------------------------------------------------|--------|
| -Stomme och grund | 120 år |
| -Stomkompletteringar, innerväggar mm | 120 år |
| -Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm | 40 år |
| -Fasad och fönster | 50 år |
| -Yttertak | 50 år |

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.



Beskattnings sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2032-2034.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 8 896 896 | 8 896 896 |
| Hysesintäkter, lokaler | 804 400 | 779 190 |
| Hysesintäkter, garage | 900 414 | 852 193 |
| Hyror, övrigt | 7 732 | 30 062 |
| Fastighetsskatt | 107 090 | 76 433 |
| TriplePlay | 537 369 | 579 828 |
| Individuellt uppmätta förbrukningar | 1 215 459 | 986 010 |
| Nycklar/lås vidarefakturerering | 680 | - |
| Administrativ avgift andrahandsuthyrning | 10 029 | 45 146 |
| Summa | 12 480 069 | 12 245 758 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna bidrag, laddstationer | - | 328 500 |
| Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter | 98 437 | 82 682 |
| Krav och påminnelser | 11 920 | 8 000 |
| Övrigt | 69 750 | 821 |
| Summa | 180 107 | 420 003 |



Not 4 Driftkostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 159 752 | 283 250 |
| Trädgårdsskötsel | 265 766 | 229 714 |
| Snöröjning | 133 583 | 106 659 |
| Städning | 198 805 | 183 375 |
| Teknisk förvaltning | 297 904 | - |
| Hisskostnad | 40 900 | 30 434 |
| Serviceavtal | 36 090 | 31 419 |
| Bevakningskostnader | 100 392 | 79 097 |
| Besiktningar | 128 912 | 11 015 |
| Brandskydd | 66 264 | - |
| Reparationer | 293 630 | 339 093 |
| Elkostnader | 1 885 449 | 1 154 672 |
| Fjärrvärme | 1 371 228 | 1 470 372 |
| Vatten | 276 062 | 296 555 |
| Avfallshantering | 487 699 | 353 595 |
| Återvinningsrum inkl. rengöring | - | 109 677 |
| Fastighetsförsäkring | 149 584 | 145 299 |
| Kabel-TV, Bredband | 546 399 | 586 220 |
| Fastighetsskatt | 181 010 | 517 200 |
| Kostnad för individuell mätning | 34 161 | 34 163 |
| Övriga driftkostnader | 13 418 | 23 600 |
| Summa | 6 667 008 | 5 985 409 |

Not 5 Underhåll

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ventilation och OVK | 591 037 | 178 776 |
| Laddstationer | - | 657 000 |
| Dörrar | 106 028 | - |
| Övrigt | - | 27 144 |
| Summa | 697 065 | 862 920 |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | 185 298 | 194 468 |
| Revision | 21 990 | 22 500 |
| Föreningsaktiviteter | 12 383 | 40 765 |
| Överlåtelse-/pantnoteringsavgift o dyl | 123 766 | 176 193 |
| Konsultarvoden | - | 21 000 |
| Bygglovs kostnader | - | 24 596 |
| Bankkostnader | 9 470 | 9 735 |
| Övriga externa kostnader | 30 587 | 59 666 |
| Summa | 383 494 | 548 923 |



Not 7 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01- 2022-12-31 | 2021-01-01- 2021-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | 9 306 666 | 9 306 666 |
| Summa | 9 306 666 | 9 306 666 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 870 031 402 | 870 031 402 |
| Vid årets slut | 870 031 402 | 870 031 402 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -24 738 000 | -15 431 334 |
| -Årets avskrivning | -9 306 666 | -9 306 666 |
| Vid årets slut | -34 044 666 | -24 738 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 835 986 736 | 845 293 402 |
| Varav mark | 190 646 500 | 190 646 500 |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Bostäder | 371 600 000 | 271 400 000 |
| Lokaler | 18 101 000 | 33 431 000 |
| Summa taxeringsvärde | 389 701 000 | 304 831 000 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 50 000 | 50 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 000 | 50 000 |



Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

| Bolag / Org nr / Säte | Antal andelar | i % | Redovisat värde |
|-----------------------------------------------|---------------|-----|-----------------|
| Järfälla Parkering AB, 559130-5786, Stockholm | 500 | 100 | 50 000 |
| | | | 50 000 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Individuellt uppmätta förbrukningar | 246 692 | 140 196 |
| Fastighetsskötsel | 35 960 | 42 727 |
| Trädgårdsskötsel | - | 32 693 |
| Städning | 19 985 | 0 |
| Serviceavtal | 33 710 | 31 700 |
| Fastighetsförsäkring | 130 167 | 123 551 |
| Ekonomisk förvaltning | 43 487 | 41 431 |
| TriplePlay | 124 045 | 99 637 |
| Laddstationer | 328 500 | 328 500 |
| Snöröjning | 9 414 | - |
| Övriga förutbetalda kostnader | - | 6 465 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 971 960 | 846 900 |

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

| | | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | Ränta | Villkorsändringsdag | | |
| Swedbank | 1,240 % | 2024-12-20 | 65 539 804 | 65 907 536 |
| SBAB | 0,61 % | 2024-12-11 | 65 630 737 | 65 998 469 |
| Stadshypotek | 1,91 % | 2026-03-30 | 58 865 000 | - |
| | | | 190 035 541 | 131 906 005 |
| varav kortfristig del | | | -1 955 464 | -735 464 |
| Redovisat värdet vid årets slut | | | 188 080 077 | 131 170 541 |

Lånet är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------------|-------------|
| | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa | Mellan 1 och 5 år | Senare än 5 år | Summa |
| Skulder till kreditinstitut: | 190 035 541 | - | 190 035 541 | 131 906 005 | - | 131 906 005 |



Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Stadshypotek, omförhandlat till långfristigt | - | 60 085 000 |
| | - | 60 085 000 |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | 1 955 464 | 735 464 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 955 464 | 60 820 464 |

Inget av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Föraviserade hyror och avgifter | 891 965 | 881 077 |
| Styrelsearvoden | 237 444 | |
| Revision | 25 000 | 25 000 |
| El | 298 376 | 221 707 |
| Fjärrvärme | 202 627 | 265 414 |
| Reparationer | 5 319 | 36 709 |
| Omförsäljningskostnader | - | 41 000 |
| Räntekostnader | 6 772 | 16 875 |
| Övriga kostnader | - | 28 975 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 1 667 503 | 1 516 757 |

Not 15 Ställda säkerheter för skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 199 927 000 | 199 927 000 |
| | 199 927 000 | 199 927 000 |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Järfälla 2023 -

Hassan Saipoor
Styrelseordförande

Kristoffer Andersson

Jan Olof Andersson

Pernilla Larsson

Sawin Payam

Herman Olsson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sawin Payam

Styrelseledamot

Serienummer: 19840929xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-31 08:02:07 UTC



Jan Olof Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19650328xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-31 08:09:08 UTC



HERMAN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19840423xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-05-31 08:32:54 UTC



Pernilla Marianne Kristina Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19741117xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-31 11:53:58 UTC



Hassan Saipoor

Styrelseordförande

Serienummer: 19800908xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-05-31 13:28:15 UTC



KRISTOFFER ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19860809xxxx

IP: 45.66.xxx.xxx

2023-05-31 14:08:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 80ITX-2XPBB-IYTM-KG1M0-51D27-30UES

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-31 15:12:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>