

Årsredovisning för

Brf Inloppet

769602-1661

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Inloppet, 769602-1661 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är Stockholm, Nacka kommun.

Förvaltning

Förvaltnings AB Graden	Ekonomisk förvaltning
Habitek Förvaltning AB	Teknisk förvaltning och fastighetservice
Nacka Energi AB	Elnät
Skellefteå Kraft AB	Elförsörjning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Kone AB	Hissar
Wilke Städ AB	Städning, lokalvård
Megacon AB	IT- drift av mätvärdestjänster
Comhem AB/Tele 2	Fastighetsnät, kabeltv samt distribution av kabeltv
Ownit Broadband AB	Bredband/fiber
One.com Group AB	Hemsida
Aimo Park Sweden AB	Adm garage(GA92) och parkering (m Brf Ö Saltsjön, Brf V Saltsjön)
Länsförsäkringar, Södermanland AB	Försäkring
RF Bostadsrätterna Sverige	Rådgivning

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 37:8, Nacka Kommun
Adress:	Västra Finnbodavägen 7 A och 7 B
Byggår:	2004
Taxeringsvärde:	69 000 000 kr varav byggnadsvärde 44 000 000 kr Brf:s andel 27/100 i Sicklaön GA:92, 7 200 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	27 bostadslägenheter i ett flerfamiljshus
Total boyta:	2 031 m ²
Fastighetens areal:	601 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	4 st
4 rum och kök	9 st

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 37 medlemmar.
Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 37 medlemmar.
Under året har styrelsen beviljat 1 st lägenhetsöverlåtelse.
Under har har styrelsen biviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelse sedan ordinarie föreningsstämma

Ordförande & kassör	Mats Gustafsson
Sekreterare	Marie Adlen Lilja
Ledamot	Per Hoflin
Suppleant	Fanny Ljungblom Ebba Theorell
Revisor	Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Revisorssuppleant	Elin Viitanen, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Valberedning	Björn Andersson Mats Nyman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöterna - två i förening. Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte. Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2022-03-29.

Händelser under räkenskapsåret

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen biträds av Förvaltnings AB Graden vad gäller den ekonomiska förvaltningen. Brf Inloppet är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ek. Förening för rådgivning i juridiska frågor.

Stadgar

Föreningens stadgar fastställdes vid ordinarie föreningsstämma 2018 och trädde i kraft efter registrering hos Bolagsverket.

Underhåll

Företaget Habitek sköter den tekniska förvaltningen av fastigheten. Löpande kontakter beträffande underhållsåtgärder sker. Vid dessa har föreningens ordförande och dess fastighetsansvarige deltagit. Fastighetens skick bedöms vara gott. I föreningens lokal på plan -3 finns handverktyg som kan lånas och utnyttjas av medlemmarna.

Utemiljö

Saltsjöqvarns samfällighet, SQSF, har avtal med entreprenörer för skötsel av gräsmattor, rabatter och annan växtlighet samt för ogräsbekämpning och under vintertid snöskottning och sandning av gångstråk.

Skötsel av rabatter utförs även av föreningens utemiljögrupp inklusive växter och blommor i de föreningsägda kärnen vid entréerna.

Beslut och aktiviteter under det gångna verksamhetsåret

Byte av passersystem för höja säkerheten till fastigheten.
Reparation av fönster efter inbrottsförsök.

Justering av värmen i fastigheten och översyn av radiatorer och termostater i lägenheterna. Nytt avtal om bredband har tecknats med Ownit med kollektivt avtal för fastigheten och dess medlemmar.

Förfrågan om solceller på taket har genomförts, dock beslutades att skjuta upp beslut. Brandinspektion har genomförts under året. Utkast till ny underhållsplan har påbörjats. Upphandling av ekonomisk förvaltare har genomförts under året

Beslut och aktiviteter efter det gångna verksamhetsåret

Byte av trappbelysning till LED.
Renovering och målning av västra fasaden.

Verksamhet, ekonomi

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningsmedlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf Inloppets ekonomi är god och i enlighet med budget. Den ekonomiska förvaltningen uppdateras kontinuerligt med hänsyn tagen till aktuell underhållsplan samt till kostnadsutvecklingen på de olika områden som påverkar föreningen. Samtidigt sker översyn av avtal med entreprenörer och företag som anlitas av föreningen för exempelvis städning, tekniskt underhåll och hisstillsyn.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighetsunderhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	76 115 000	1 076 352	-1 554 333	-393 266
Resultatdisp. enligt stämmobesl.			-393 266	393 266
Fondavsättning enligt stämmobesl.		93 000	-93 000	
Årets resultat				-415 984
Vid årets slut	76 115 000	1 169 352	-2 040 599	-415 984

Av totala insatssumman motsvarar 9 060 000 kronor insatshöjning genomförd år 2011, 2015, 2020 samt 2021.

Flerårsöversikt

	2022	2021
Resultat efter resultaträkning	-415 984	-393 266
Årets bokförda avskrivningar	569 208	572 833
Resultat exkl avskrivningar	153 224	179 567
Avsättning fond fastighetsunderhåll enl stämmobeslut	-132 000	-93 000
	21 224	86 567

Som framgår ovan har föreningen ett positivt kassaflöde även efter fondavsättningen. Avgifterna till föreningen har uttagits så att i första hand driftskostnaden, amorteringarna och avsättningen till fastighetsunderhållsfond täckts.

	<i>Belopp i kr</i>				
Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning SEK	2 056 527	1 813 046	1 820 025	1 959 057	1 983 148
Resultat efter finansiella poster SEK	-415 984	-393 266	-182 753	-96 144	41 203
Soliditet, %	87,1	87,1	87,1	86,1	85,1
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Genomsnittlig årsavgift, SEK/m ²	704	675	670	670	670
Driftskostnader, SEK/m ²	899	697	571	538	470
Finanskostnader, SEK/m ²	30	28	43	48	37
Föreningens belåningsgrad %	12,35	12,27	12,43	13,43	14,39
Genomsnittlig skuldränta %	0,574%	0,527%	0,776%	0,774%	0,584%

Driftskostnader definieras som not 3 minus reglerad el enligt avläsning i förhållande till total boyta.
Finanskostnader definieras som räntekostnader reducerat med ränteintäkter i förhållande till total boyta.

Föreningens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-2 040 600
årets redovisade resultat	-415 984
Totalt	-2 456 584

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	132 000
balanseras i ny räkning	-2 588 584
Summa	-2 456 584

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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	2 056 527	1 813 046
Övriga rörelseintäkter		44 869	4 058
Summa rörelseintäkter		2 101 396	1 817 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 827 848	-1 522 249
Styrelsearvoden	4	-59 271	-58 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-569 208	-572 833
Summa rörelsekostnader		-2 456 327	-2 154 030
Rörelseresultat		-354 931	-336 926
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 053	-56 340
Summa finansiella poster		-61 053	-56 340
Resultat efter finansiella poster		-415 984	-393 266
Resultat före skatt		-415 984	-393 266
Årets resultat		-415 984	-393 266

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	85 042 370	85 611 578
Summa materiella anläggningstillgångar		85 042 370	85 611 578
Summa anläggningstillgångar		85 042 370	85 611 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		149 719	0
Övriga fordringar		179 906	45 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 521	186 339
Summa kortfristiga fordringar		445 146	232 295
Kassa och bank			
Kassa och bank		399 142	592 866
Summa kassa och bank		399 142	592 866
Summa omsättningstillgångar		844 288	825 161
SUMMA TILLGÅNGAR		85 886 658	86 436 739

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 115 000	76 115 000
Fond fastighetsunderhåll		1 169 352	1 076 352
Summa bundet eget kapital		77 284 352	77 191 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 040 600	-1 554 334
Årets resultat		-415 984	-393 266
Summa fritt eget kapital		-2 456 584	-1 947 600
Summa eget kapital		74 827 768	75 243 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 606 666	10 606 666
Leverantörsskulder		188 784	176 222
Skatteskulder		3 583	4 135
Övriga skulder		21 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	238 709	405 964
Summa kortfristiga skulder		11 058 890	11 192 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 886 658	86 436 739

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Månadsavgifter	1 428 986	1 370 768
Garagehyror momspliktig, extern uthyrning	66 474	66 980
Garagehyror icke momspliktiga	255 933	267 996
Regl el enl avläsning	146 121	77 467
Fakturerad el Samfälligheten *	21 741	-48 176
Fakturerad el, moms	137 262	76 470
Ränta uppskovsbelopp	0	1 562
Öresutjämning	10	-21
	2 056 527	1 813 046

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
P-platser/garage	38 270	33 497
El	382 354	261 147
Värme	254 601	260 220
Snöröjning	0	7 900
Fastighetsskötsel inhyrd	39 548	91 198
Trappstädning inhyrd	81 964	89 460
Reparation och underhåll	82 832	121 073
Övriga driftskostnader	17 232	20 408
Hisskostnader	47 223	45 773
Andel gemensamhetsanläggning	336 141	232 797
Andel gemensamhetsanläggning vatten	128 679	83 462
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	60 453	56 403
Fastighetsförsäkringar	30 542	21 919
Gemensam tv-anläggning	30 669	7 505
Förbrukningsinventarier	0	71 863
Planerat underhåll	195 375	0
Övriga föreningskostnader	21 209	21 715
Administrationskostnader	59 882	57 685
Extern revision inkl rådgivning	14 250	13 625
Bankkostnader	6 624	6 674

Övriga främmande tjänster	0	17 925
Summa	1 827 848	1 522 249

Not 4 Arvoden och kostnadsersättningar

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Styrelsearvoden	49 000	47 600
Sociala kostnader	10 271	11 348
	59 271	58 948

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 905 000	90 905 000
	<u>90 905 000</u>	<u>90 905 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 293 422	-4 720 589
-Årets avskrivning enligt plan	-569 208	-572 833
	<u>-5 862 630</u>	<u>-5 293 422</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 042 370	85 611 578
Bokfört värde byggnader	62 442 370	63 011 578
Bokfört värde mark	22 600 000	22 600 000
	<u>85 042 370</u>	<u>85 611 578</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek 39758237365	2023-11-23	2,85%	3 706 666	3 706 666
Nordea Hypotek 39758241281	2023-12-29	3,20%	6 900 000	6 900 000
			<u>10 606 666</u>	<u>10 606 666</u>
Varav kortfristig del 1 år			0	0
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandl nästkommande år			-10 606 666	-10 606 666
Kvarstående långfristig del			0	0
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			0	0
omförhandlas nästkommande år			-10 606 666	-10 606 666
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter	24 000 000	24 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden	63 475	62 556
Upplupna räntekostnader	19 660	1 759
Förutbetalda intäkter	19 844	230 166
Övriga upplupna kostnader	135 731	111 483
	238 710	405 964

Underskrifter

Mats Gustafsson
Styrelseordförande

Marie Adlen Lilja

Per Hoflin

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 5 april 2023



Års utkast 4.pdf

(107440 byte)
SHA-512: 71611909bed4cee43d623f9ffeaaf2bd5449b
546ad204d03a56c593f231bf585782fdbacc653755056
59b152bb45a72bed6c4dc413c555fa5fb23b99782f3b0

Underskrifter

2023-04-04 10:03:11 (CET)



Mats Gustafsson, -

matshgustafson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 12:12:12 (CET)



Marie Adlén Lilja, -

madlenlilja@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 14:01:38 (CET)



Per Anders Hoflin, -

p.hoflin@yahoo.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-05 07:32:03 (CET)



Jens Gunnar Forneng, LR-Revision

jens.forneng@lr-revision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

197e53ec998767913c9ce0eb4ecf05c24ffae99d0207f4004dd1435cc7a137a948500d83d5587ea38aad34a1e519b1434ba45ba2a7b03c5941ccb0361acfa21



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.