

# ÅRSREDOVISNING

**Svalnäsviskens Bostadsrättsförening**  
**Org.nr: 769614-7094**

Räkenskapsåret  
20220701 - 20230630

INNEHÅLL	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper	6
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen för Brf Svalnäsvisken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220701-230630

#### Styrelsen

Björn Hallman	Ordförande
Lotta Knutsson Bråkenhielm	Ledamot
Martin Johansson	
Berit Svalling	Ledamot
Daniel Farinotte	Ledamot
Alice Hallman	Ledamot
Birgitta Ribbegren Hallman	Suppleant
Ingvor Farinotte	Suppleant

Inget styrelsearvode har reserverats.

#### Revisor

Föreningsrevisor under året har varit Carl Reinhold Bråkenhielm

#### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svalnäsvisken bildades den 22 augusti 2006 och registrerades hos Länsstyrelsen den 5 september 2006. Fastighetens totala yta är 1012 kvm.

#### Fastigheten

Föreningen har under året ägt och förvaltat fastigheten Gladhem 25 med adress Emblavägen 1, 182 67 Djursholm. I föreningens fastighet finns sju lägenheter med bostadsrätt. Föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar och beskattas därmed som privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Driften

Föreningens drift baserar sig på att medlemmarna gemensamt utför viss del av fastighetens förvaltning och skötsel, trädgårdsarbete, snöskottning, m.m. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad enligt allmänna avtalsbestämmelser för fastighet och fastighetsförvaltning inklusive Anticimex fullservicetillägg och husbocksförsäkring, trygghetspaket för flerfamiljshus.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontinuerliga styrelsemöten och övriga kontakter i olika föreningsangelägenheter. Fastighetens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret försett fastigheten med vår- sommar- och höstplanteringar. Daniel Farinotte planerade och anordnade trädgårdsdagar då både fastighetsunderhåll och trädgårdsskötsel utfördes gemensamt av alla medlemmar varefter samtliga välkomnades till grill och samkväm arrangerat av Ingvor Farinotte. Under verksamhetsåret har också en arbetsgrupp bildats vars huvudsakliga uppgift är att ombesörja att underhålls- och reparationsarbete av enklare karaktär åtgärdas.

#### Medlemsavgifterna

Föreningens medlemsavgifter har varit densamma sedan föreningens start 2006 och det finns inga avgiftshöjningar planerade då ekonomin i föreningen fortfarande är balanserad samt föreningens upparbetade balanserade vinst är betryggande.

## Övrigt

2(8)

Beträffande omvärldsfaktorers påverkan på avgiftsnivåns avseende t.ex. uppvärmningskostnader kan nämnas att föreningen har ett fördelaktigt bundet elavtal som är gällande till juli 2024, samt hänvisar också till redogörelsen av föreningens fastighetslån nedan.

Under verksamhetsåret har ingen lägenhet bytt ägare.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete och önskar föreningen ett framgångsrikt nytt verksamhetsår.

**Flerårsöversikt**

	220701 230630	20210701 20220630	20200701 20210630	20190701 20200630
Nettoomsättning	400 848	400 848	400 848	400 848
Resultat efter finansiella poster	110 844	72 503	64 109	-53 534
Årsavgift bostäder i genomsnitt/kvm	396	396	396	396
Elkostnad per kvm totalyta	76,46	75,95	69,78	77,75
Vattenkostnad per kvm totalyta	19,90	23,93	28,85	19,18
Fastighetslån per kvm	6 180	6 215	6 225	f 6 237
Räntekostnad i % av årsavgifter.	28,6%	27,2%	29,58%	30,1%
Driftkostnad i % av årsavgifter *	32,7%	31,2%	36,1%	36,3%
75,2%				

**Förändringar i eget kapital**

## Förändringar eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	885 000	20 615	392 086	
Disposition enligt stämma				
Avsättning till yttre fond				
<u>Årets resultat</u>			72 503	110 844
Belopp vid årets utgång	885 000	20 615	464 489	110 844

**Förslag till behandling av årets resultat:**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat:	464 589
<u>Årets resultat:</u>	110 844
TOTALT:	575 433

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Balanserat resultat:	464 589
<u>Balanseras i ny räkning</u>	110 844
TOTALT:	575 433

Föreningen är ej momsregistrerad.

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

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	428 448	428 448
<b>Summa intäkter</b>		<b>428 448</b>	<b>428 448</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Verksamhetskostnader	2	-141 474	-195 264
Övriga externa kostnader	3	- 7 139.	- 5 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-148 613</b>	<b>-200 765</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>279 835</b>	<b>227 683</b>
Avskrivningar	4	-35 868	-35 868
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>243 967</b>	<b>191 815</b>
Finansiella kostnader		-122 553	-109 098
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 414</b>	<b>82 717</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>121 414</b>	<b>82 717</b>
Skatt på årets resultat		-10 570	-10 213
<b>Årets resultat</b>		<b>110 844</b>	<b>72 504</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<i>Not</i>	2023-06-30	2022-06-30
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4		
Byggnader		4 189 425	4 211 475
Mark		2 374 575	2 374 575
Markanläggning		554 735	567 636
Teknisk anläggning		16 501	17 418
Dispositionsfond		100 000	100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 235 236</b>	<b>7 271 104</b>
<b>Omsättningstillgångar 3600</b>			
<i>Fordringar</i>			
Skattekonto		347	261
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter		6 062	26 434
Kassa och bank		537 325	423 244
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>543 734</b>	<b>449 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 778 971</b>	<b>7 721 043</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		885 000	885 000
Fond för yttre underhåll		20 615	20 615
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>905 615</b>	<b>905 615</b>
<i>Ansamlad vinst och förlust</i>			
Balanserat resultat		464 590	392 086
Årets resultat		110 844	72 504
<b>Summa:</b>		<b>575 434</b>	<b>464 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 481 049</b>	<b>1 370 205</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	6 220 226	6 279 903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>- 6 220 226</b>	<b>6 279 903</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	34 912	10 147
Skatteskuld		10 570	10 213
Upploopna kostnader/förutbetalda intäkters	6	32 214	50 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>96 057</b>	<b>70 935</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 778 971</b>	<b>7 721 043</b>
6255138+			

**Noter**

Belopp i kronor om inget annat anges.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln i samband med periodiseringar har tillämpats.

*Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Mark 0%

Byggnader 0,5%

Maskiner och andra tekniska anläggningar 4 %

Markanläggning 2 %

Inventarier, verktyg och installationer 10 %

Definition av nyckeltal

**Nettoomsättning**

<i>Nettoomsättning</i>	<i>1.7.2022 -30.6.2023</i>	<i>1.7.2021 -30.6.2022</i>
------------------------	----------------------------	----------------------------

*Not 1*

Årsavgifter	400 848	400 848
Parkering	27 600	27 600
<i>Summa intäkter</i>	<i>428 448</i>	<i>428 448</i>

*Not 2**Verksamhetskostnader*

Värme	-77 382	-76 866
Renhållning	-12 365	-16 849
Vatten och avlopp	-20 147	-24 225
Reparation och underhåll	-12 223	-61 579
Fastighetsförsäkring	-18 107	-15 745
<i>Summa verksamhetskostnader</i>	<i>-140 224</i>	<i>-195 264</i>

*Not 3**Övriga externa kostnader*

Bankkostnader	-1 250	-1 359
Övriga avdragsgilla kostnader	-7 139	-4 143
<i>Summa övriga avdragsgilla kostnader</i>	<i>-8 389</i>	<i>-5 501</i>

**Summa kostnader****- 148 613****- 236 634**

*Not 4***Materiella anläggningstillgångar****Fastighet**

Fastigheten Gladhem 25:

Taxeringsvärde 23 400 000

Varav mark 9 800 000

Varav byggnad 13 600 000

**Fastighetens anskaffningsvärde**

Ingångsvärde 6 784 500

Byggnad 65 % 4 409 925

Mark 35 % 2 374 575

6 784 500 6 784 500

20230630

20220630

*Fastighet*

Ingående anskaffningsvärde mark

2 374 575

2 374 575

Årets avskrivning

0

0

Utgående bokfört värde

2 374 575

2 374 575

Ingående anskaffningsvärde byggnad

4 409 925

4 409 925

Ackumulerade avskrivningar

-198 450

-176 400

Årets avskrivning

-22 050

-22 050

Utgående bokfört värde

4 189 425

4 233 525

*Maskiner och andra tekniska anläggningar*

Ingående anskaffningsvärde

22 920

22 920

Årets anskaffning

0

0

Ingående avskrivning

-5 502

-4 585

Årets avskrivning

-917

-917

Utgående planenligt restvärde

16 501

17 418

*Markanläggning*

Ingående anskaffningsvärde

645 042

645 042

Årets anskaffning

0

0

Ingående avskrivning

-77 406

-64 505

Årets avskrivning

-12 901

-12 901

Utgående planenligt restvärde

554 735

567 636



**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	20230630	20220630
<i>Summa låneskulder</i>	6 255 138	6 290 050
<i>Varav kortfristig del</i>	34 912	10 147

	Räntesats	Belopp	Amortering/mån.	Villkorsändringsdag
<i>Stadshypotek 476526</i>	2,61%	778 551	649	2027-04-30
<i>Stadshypotek 226185</i>	1,520%	1 884 977	0	2027-12-01
<i>Stadshypotek 423193</i>	1,550%	995 002	833	2029-12-01
<i>Utbytt till 560042</i>	4,050%	923.395.	0	90 dgr
<i>Stadshypotek 476525</i>	2,61%	1 112 625	927	2027-04-30
<i>Stadshypotek 382071</i>	1,25%	595 500	500	2026-06-30

**Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	30.6.2023	30.6.2022
---------------------------	-----------	-----------

Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
------------------------	-----------	-----------

<b>Eventalförpliktelser</b>	30.6.2023	30.6.2022
-----------------------------	-----------	-----------

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

**Not 6**

<i>Upplupna räntekostnader</i>	14 365
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>	17 849

Djursholm den 12 december 2023

.....  
Björn Hallman

.....  
Lotta Knutsson Bråkenhielm

.....  
Berit Svalling

.....  
Daniel Farinotte

.....  
Filip Larsson

.....  
Martin Johansson

.....  
Alice Hallman

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 december 2023

.....  
Carl Reinhold Bråkenhielm  
Föreningsrevisor

