

Årsredovisning för  
**BRF Vägkanten**  
769629-2031

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vägkanten, 769629-2031, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens ändamål ska vara att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsningar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022**

Året inleddes med en svag kassa på 7 943kr (2021-12-31) och utan medel till underhållsfond. Föreningens ursprungliga ekonomiska plan stipulerade en kassa ca 991 000 kr inklusive underhållsfond, och 2022 har därför ägnats åt att få ekonomin i balans.

2022-02-01 skedde en avgiftshöjning med 11%. Syftet var att långsiktigt säkerställa medel för föreningens löpande utgifter och underhåll.

2022-04-14 togs ett lån på 285 000 kr upp för att kortsiktigt lösa likviditetssituationen. Föreningen fick under år 2021-2022 problem med uteblivna månadsavgifter. Ambitionen är att dessa kommer återfås och kunna användas till att delvis återbetala lånet.

2022-05-09 hade föreningen årsstämma med god uppslutning av medlemmarna, och konstruktiva diskussioner runt föreningens ekonomi.

På stämman valdes en ny styrelse, och under andra halvåret 2022 påbörjades och genomfördes en rad olika åtgärder för att balansera upp den ekonomiska situationen såsom:

*En höjning av p-platsers avgifter genomfördes.*

*I enlighet med på stämman föreslagen och godkänd motion har debiteringen av el för medlemmar, ändrats till debitering av faktisk kostnad.*

*I enlighet med på stämman föreslagen och godkänd motion har debitering av varmvatten gått över till att avse den faktiska och individuella kostnaden.*

*En översyn av föreningens avtal och löpande kostnader genomfördes. I syfte att minska dessa kostnader. Vissa tjänster har kunnat begränsas eller avslutas.*

*Föreningen hade inte tidigare några medel för underhåll. Under året har man påbörjat att avsätta medel för underhåll på ett placeringskonto.*

*Arbetet med att driva in pengar från ett kronofogdeärende från 2021 gällande obetalda avgifter intensifierades under året. Vissa medel har inkommit under feb 2023 och under mars 2023 togs besittningsrätten ifrån medlem av Kronofogden. Ärendet fortskrider med krav på resterande skuld. Per 2022-12-31 uppgick skuld till ca 82 000 kr exklusive räntor och avgifter.*

*Ett nytt ärende om obetalda avgifter uppstod juli 2022. Dessa ärenden påverkar också föreningens likviditet, och per 2022-12-31 uppgick skulden för detta ärende till 26 860 kr exklusive räntor och avgifter. Skulden fortsätter att öka in i 2023. Åtgärder och myndighetsbeslut tar tid, men bedömningen är att detta löses i sin helhet.*

Styrelsen arbetar fortsatt intensivt mot ett kommande tufft år 2023 givet händelser i omvärlden och inflationen i Sverige, med höjda kostnader som kommer av detta. Styrelsen har bl.a. sagt upp avtal om fastighetsskötsel, som var en stor kostnad. Istället sköts detta på löpande räkning och genom eget arbete, vilket medfört en betydande besparing.

Åtgärder såsom åtstramningar och ökade intäkter har gett stor effekt under året, och har tillsammans med det upptagna lånet bidragit till att kassan vid årets slut uppgick till 397 643 kr. Samtidigt har amortering av föreningens lån gjorts med 145 500 kr, så den stärkta kassan kommer främst från vidtagna åtgärder på intäkt- och kostnadssidan, vilket både på kort och lång tid är mycket positivt. Utöver detta väntas ytterligare medel komma in under 2023 från ärendena med obetalda avgifter.

Samtidigt konstateras att hälften av föreningens lån är bundna fram till 2026 till fördelaktiga villkor, och ytterligare ett lån ligger bundet till 2024. Se mer information om föreningens lån i not (9) i årsredovisningen. Mot bakgrund av att det generella ränteläget förväntas nå sin topp under 2023 så kommer framtida räntehöjningar inte ha någon markant påverkan på föreningen kommande år, och tillsammans med gjorda åtgärder under året så står föreningen nu på en betydligt bättre ekonomisk grund när vi går över till 2023. Under 2023 har föreningen som mål att återgå till en högre grad av amortering och fortsatta avsättningar till kommande underhåll.

Under året har 9 lägenheter sålts och 5 lägenheter är uthyrda (lovligt) i andra hand.

Årsstämman hölls 9 maj 2022.

4 stycken funna (gamla styrelsen) + 9 stycken (nya styrelsen) protokollförda styrelsemöten.  
Samt ett stämmoprotokoll 2022.

Styrelse efter stämma i maj 2022:

Olivia Leidl	Ordförande
Sabina Trysén	Sekreterare
Tim Månström	Ekonomi
Anna-Lena Gustafsson	Fastighet
Patric Seemann	Extern ledamot
Marie Bäck	Suppleant
Anna Seemann	Suppleant

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 968 824	1 764 430	1 859 271	1 840 102
Resultat efter finansiella poster	-71 163	-347 812	-203 346	-427 863
Soliditet, %	59	59	59	59

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	33 780 000	584 000	-1 990 181
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		108 000	-108 000
Årets resultat			-71 163
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 780 000</b>	<b>692 000</b>	<b>-2 169 344</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 169 344 kr disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-2 098 181
Årets resultat	-71 163
<b>Totalt</b>	<b>-2 169 344</b>
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	136 800
Balanseras i ny räkning	-2 306 144
<b>Summa</b>	<b>-2 169 344</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 968 824	1 764 430
Övriga rörelseintäkter	2	185 205	76 086
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 154 029</b>	<b>1 840 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-1 229 472	-1 197 388
Övriga externa kostnader	3	-64 283	-81 875
Personalkostnader		-36 053	-50 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 808	-394 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 724 616</b>	<b>-1 724 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 413</b>	<b>115 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-500 609	-463 785
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-500 576</b>	<b>-463 785</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-71 163</b>	<b>-347 812</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-71 163</b>	<b>-347 812</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-71 163</b>	<b>-347 812</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	54 566 117	54 953 008
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 920	15 837
Summa materiella anläggningstillgångar		54 574 037	54 968 845
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 574 037	54 968 845
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		104 022	22 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 027	107 105
Summa kortfristiga fordringar		251 049	129 812
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		397 643	7 943
Summa kassa och bank		397 643	7 943
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		648 692	137 755
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		55 222 729	55 106 600

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		33 780 000	33 780 000
Yttre fond		692 000	584 000
Summa bundet eget kapital		34 472 000	34 364 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 098 181	-1 642 369
Årets resultat		-71 163	-347 812
Summa fritt eget kapital		-2 169 344	-1 990 181
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 302 656</b>	<b>32 373 819</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 303 500	22 199 000
Summa långfristiga skulder		22 303 500	22 199 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	283 000	248 000
Leverantörsskulder		59 922	103 709
Övriga skulder		-	6 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 651	175 396
Summa kortfristiga skulder		616 573	533 781
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 222 729</b>	<b>55 106 600</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen

### Not 2 Rörelseintäkter

#### Rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	1 714 816	1 542 462
Kabel TV	157 633	144 716
Parkeringsintäkter	87 984	70 200
El & Vatten	197 027	71 888
Pant, Överlåtelser & Övriga intäkter	35 975	25 628
Avgår moms på eldebitering	-39 406	-14 378
<b>Summa</b>	<b>2 154 029</b>	<b>1 840 516</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel	496	449
Revision	12 375	11 688
Redovisningstjänster	62 546	70 462
Bankkostnader	3 400	4 105
Föreningsavgifter avdragsgilla	5 670	5 620
Övriga externa kostnader	4 201	3 929
Avgår moms på eldebitering	-39 405	-14 378
Självrisker vid skada	15 000	



<b>Summa</b>	<b>64 283</b>	<b>81 875</b>
--------------	---------------	---------------

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	500 609	463 785
<b>Summa</b>	<b>500 609</b>	<b>463 785</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	44 913	43 428
Övriga Fastighetskostnader	11 039	12 086
El för belysning	357 385	261 580
Telia Kabel TV	159 835	202 745
Värme	153 908	151 695
Vatten och Avlopp	268 810	238 110
Sophämtning	8 398	8 579
Fastighetsskötsel och förvaltning	89 568	161 892
Hisskostnader	28 441	52 861
Städning och renhållning	34 386	26 824
Snöröjning	40 519	22 274
Trädgårdsskötsel	11 758	15 314
Reparation och underhåll av fastigheten	20 512	
<b>SUMMA</b>	<b>1 229 472</b>	<b>1 197 388</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 177 000	57 177 000
	57 177 000	57 177 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 223 992	-1 837 101
-Årets avskrivning enligt plan	-386 891	-386 691
	-2 610 883	-2 223 792
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 566 117</b>	<b>54 953 208</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 588	39 588
Vid årets slut	39 588	39 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 751	-15 834
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-7 917	-7 917
Vid årets slut	-31 668	-23 751
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 920</b>	<b>15 837</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	29 400 000	29 400 000

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	283 000
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	17 497 250
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	4 806 250
	<b>22 586 500</b>

## Underskrifter

Norrtälje 2023 -

Olivia Leitl  
Styrelseordförande

Tim Jansson Månström

Patric Seemann

Sabina Trysén

Anna-Lena Gusafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende