

Brf Trivselhem 102

---



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2022



**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse

1-5

Resultaträkning

6

Balansräkning

7-8

Noter

9-12

Övriga noter

12

Underskrifter

13

**BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN TRIVSELHEM 102**  
Org nr 716408-9406

---

# ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 får härmed avge redovisning för föreningens trettiosjunde verksamhetsår.

## Styrelseledamöter och revisorer

Marc Brattström

Tobias Gustafsson

David Henriksson

Mats Liss, ordförande

Sebastian Ollermark

## Revisorer

Jan Eklöf

Svante Ödman

## Medlemmar

Antalet medlemmar utgör per 2022-12-31: 46 st. År 2021 var det 46 st.

## Överlåtelser

Lägenhet 24 Linnea Geijer och Tommy Lundqvist

## Fastigheten

Föreningen upplåter 31 lägenheter som bostadsrätter, en lokal som upplåtes som hyresrätt och ett garage med 16 platser.

## Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

## Styrelsens verksamhet

Under året 2022 hölls förutom årsstämman den 14 juni 8 protokollförda styrelsemöten.

Protokoll finns på föreningens hemsida [www.trivselhem.se](http://www.trivselhem.se).

## Redovisning större projekt och reparationer

Föreningen har en underhållsplan som utarbetats tillsammans med Nabo fastighetsförvaltning och föreningen följer underhållsplanens rekommendationer.

Under året har tvättstugan uppdaterats genom att tvättmaskinerna bytts ut och ytskikten fräschats upp. Föreningen beslutade också att installera laddningsstationer för elbilar i garaget, varav statligt bidrag erhålls för hälften av investeringen.

Efter radonmätning av flertalet bostadsrätter har en radonfläkt installerats i anslutning till en av bostadsrätterna. Ytterligare åtgärder kan komma att behövas i den aktuella lägenheten. Föreningen hade också en mindre vattenskada i gårdshuset, vilken åtgärdats utan att fastighetsförsäkringen behövde utnyttjas då kostnaden klart understeg självriskerna.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och viss teknisk förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm. Föreningen har också avtal med Nabo fastighetsförvaltning för att hantera fel som uppstår fastigheten och vid behov har föreningen nyttjat detta. Föreningen har ej egen anställd personal, men  $\frac{3}{4}$  av ett prisbasbelopp (oförändrat) disponeras av styrelsen, detta har dock inte utnyttjats för 2022.

### Ekonomi

(SEK)	<b>2023 budget</b>	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	1 850 000	1 746 264	1 762 063	1 768 354	1 730 504	1 777 744
Resultat exkl underhåll och rep.	450 000	482 189	473 859	518 901	473 550	616 503
Rörelseresultat		240 560	-834 679	335 619	190 898	489 694
Räntenetto	-240 000	-45 574	-46 911	-65 552	-78 299	-84 691
Nettoresultat		194 986	-881 590	270 067	112 600	405 003
Bankskulder		6 398 650	6 586 150	6 341 875	6 614 775	6 893 400
Nettoskuld		5 497 503	5 935 386	5 191 977	5 520 591	5 625 136
Nettoskuld/m <sup>2</sup>		2 242	2 421	2 117	2 252	2 295

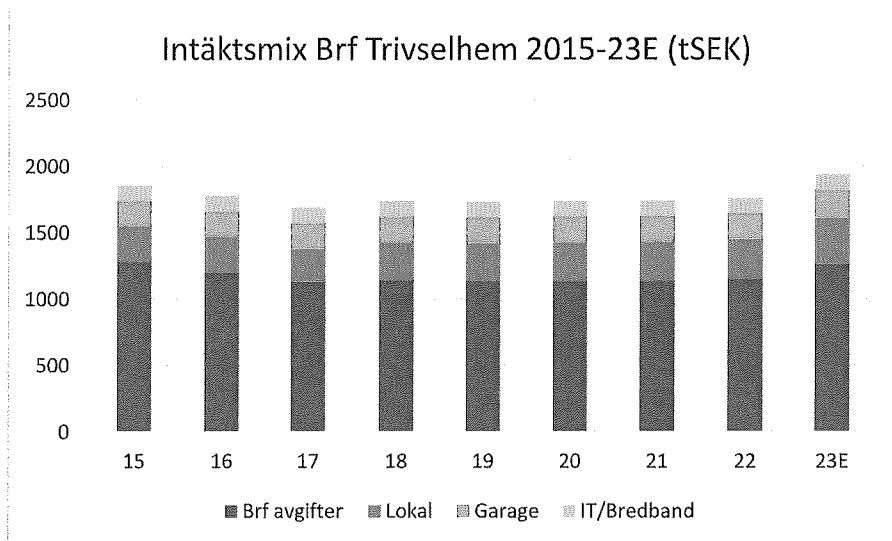
Föreningens ekonomi är god, men den kraftiga kostnads- och ränteuppgången under året innebar att avgifterna höjdes med 5% från 1 oktober och ytterligare 5% från årsskiftet. I föreningens lokal, som hyrs av Amadeus Förskolor AB justeras hyran efter utvecklingen i konsument pris index.

Föreningen visade ett nettoresultat på 194 986 kr 2022, inklusive reparations- och underhållskostnader på c. 250 000 kr, vilket huvudsakligen avsåg kostnader för tvättstugan, radonåtgärder och vissa ventilationskostnader. En extra avsättning har också gjorts till balkongfonden då ingen avsättning gjordes för 2021.

Resultatuppgången från 2021, då resultatet var negativt 881 590 kr, förklaras av lägre underhållskostnader under 2022. Under 2021 byttes taket på gårdshuset ut till en kostnad av drygt 1 miljon kronor.

Föreningens budget för 2023 indikerar ett resultatmässigt överskott på 220 000 SEK och ett kassaflöde före amortering på knappt 450 000 kr. Budgeten är före reparations- och underhållskostnader.

Föreningen har lån på c. 6,5 miljoner kr, varav ungefär hälften är bundet till 1% till mars 2023. När det gäller räntekänsligheten efter detta påverkar en uppgång med 1 procentenhet föreningens räntekostnader med c. 65 000 kr.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 745	1 762	1 768	1 730
Resultat efter fin. poster (tkr)	195	-882	270	650
Soliditet (%)	50,2	49	48	48

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 486 666	3 975 027	1 659 715	-5 835 302	-881 589	6 404 516
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-777 585	777 585		
Balanseras i ny räkning				-881 590	881 589	
Årets resultat					194 986	194 986
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 486 666</b>	<b>3 975 027</b>	<b>882 130</b>	<b>-5 939 307</b>	<b>194 986</b>	<b>6 599 502</b>

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

---

Balanserat resultat	-5 939 307
Årets resultat	194 986
Totalt	<u>-5 744 321</u>

Avsättning till yttre fond	360 456
Uttag ur yttre fond	-85 353
Balanseras i ny räkning	<u>-6 019 424</u>
Summa	<b>-5 744 321</b>

Föreningens 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</b>			
Nettoomsättning	2	1 744 764	1 761 583
Övriga rörelseintäkter		1 500	480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 746 264</b>	<b>1 762 063</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 298 357	-2 343 221
Övriga externa kostnader	4	-12 431	-58 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 916	-194 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 505 704</b>	<b>-2 596 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 560</b>	<b>-834 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 360	7 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		952	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 886	-54 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-45 574</b>	<b>-46 911</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 986</b>	<b>-881 590</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 986</b>	<b>-881 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>194 986</b>	<b>-881 589</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	5	12 348 075	12 513 555
Inventarier, maskiner och installationer	6	164 896	194 332
Summa materiella anläggningstillgångar		12 512 971	12 707 887
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 512 971	12 707 887
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		10 480	171
Övriga fordringar		140 687	153 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 755	69 642
Summa kortfristiga fordringar		203 922	223 457
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		901 147	650 764
Summa kassa och bank		901 147	650 764
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 105 069	874 221
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 618 040	13 582 108

## 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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 461 693	11 461 693
Fond för yttre underhåll		882 130	1 659 715
Övriga fonder		233 370	197 370
Summa bundet eget kapital		12 577 193	13 318 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 939 307	-5 835 302
Årets resultat		194 986	-881 589
Summa fritt eget kapital		-5 744 321	-6 716 891
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 832 872</b>	<b>6 601 887</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	6 336 150
Summa långfristiga skulder		-	6 336 150
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	6 398 650	250 000
Leverantörsskulder		59 675	67 634
Skatteskulder		8 507	97 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		318 336	229 179
Summa kortfristiga skulder		6 785 168	644 071
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 618 040</b>	<b>13 582 108</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	11 363 225	1%
Grundförstärkning	3 287 613	1%
Värmeanläggning	379 375	5%
	<u>15 030 213</u>	
Byggnadsinventarier	40 302	10%
Maskiner	122 564	10%
Inventarier	11 226	Helt avskrivna
Passersystem	215 121	10%
	<u>389 213</u>	

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 152 623	1 138 311
Hyror	478 820	471 768
IT/Bredband	120 900	120 900
Renhållning, sophämtning, momsfri	2 968	2 968
Balkongtillägg	-18 000	18 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 453	5 236
Övriga hyresintäkter	-	4 400
<b>Summa</b>	<b>1 744 764</b>	<b>1 761 583</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	25 707	33 998
Städning	72 714	59 535
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 170	20 733
Trädgårdsskötsel	-	6 665
Snöröjning	-	8 360
Sotning	8 013	-
Reparationer	156 276	55 545
Vattenskada	-	43 079
Ei	58 033	58 733
Uppvärmning	389 188	408 990
Vatten	68 444	62 986
Sophämtning	43 139	40 617
Försäkringspremie	63 443	61 023
Självrisk	-	67 725
Fastighetsavgift bostäder	47 089	45 229
Fastighetsskatt lokaler	41 520	38 930
Övriga fastighetskostnader	34 897	20 227
Kabel-tv/Bredband/IT	113 390	132 217
Förvaltningsarvode ekonomi	68 683	65 568
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	900
Panter och överlåtelse	1 510	5 951
Juridiska åtgärder	-	7 725
Övriga externa tjänster	8 788	9 221
	1 213 004	1 253 957
<b>Underhåll</b>		
Tvättstuga	85 353	-
Ventilation	-	39 014
Tak	-	1 050 250
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 298 357</b>	<b>2 343 221</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 143	5 680
Konsultarvode	9 288	52 925
<b>Summa</b>	<b>12 431</b>	<b>58 605</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 650 838	14 650 838
-Ombyggnad	379 375	379 375
-Mark	3 054 810	3 054 810
	18 085 023	18 085 023
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 571 468	-5 405 988
-Årets avskrivning enligt plan	-165 480	-165 480
	-5 736 948	-5 571 468
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 348 075</b>	<b>12 513 555</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 624 000	34 452 000
Mark	82 528 000	69 441 000
	120 152 000	103 893 000
Bostäder	116 000 000	100 000 000
Lokaler	4 152 000	3 893 000
	120 152 000	103 893 000

#### Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 213	389 213
	389 213	389 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-194 881	-165 445
-Årets avskrivning enligt plan	-29 436	-29 436
	-224 317	-194 881
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>164 896</b>	<b>194 332</b>

#### Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SEB	320 954	320 553
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	580 193	330 211
<b>Summa</b>	<b>901 147</b>	<b>650 764</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
SEB Bolån	2022-12-28	3,15%	1 402 500		1 590 000
SEB Bolån	2023-06-28	0,65%	1 496 150		1 496 150
SEB Bolån	2023-03-28	1,00%	3 500 000		3 500 000
			<b>6 398 650</b>		<b>6 586 150</b>

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	6 398 650
Kommande års planerade amortering	250 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

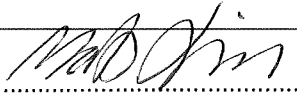
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2023 - 06-12



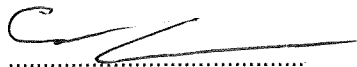
.....  
Mats Liss  
Ordförande

.....  
Tobias Gustafsson



.....  
Marc Brattström

.....  
David Henriksson



.....  
Sebastian Ollermark

## Revisionsberättelse

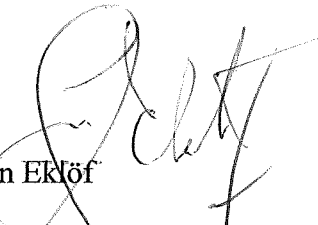
---

För bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 under verksamhetsåret  
januari – december 2022

Undertecknade har såsom utsedda revisorer för Brf Trivselhem 102 granskat löpande bokföring, årsredovisning samt tillgängliga protokoll och övrig dokumentation som lämnar upplysningar om verksamheten under året.

Vi har vid genomgången funnit att bokföringen skett i enlighet med gängse regler och principer och är i god ordning. Därför rekommenderar vi årsstämman att tillstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt fastställa förslaget till resultat- och balansräkning.

*Stockholm 2023-05-29*



Jan Eklöf

Av stämman utsedd revisor



Svante Ödman

Svante Ödman

Av stämman utsedd revisor





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.