

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Huvudgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen vänder sig till personer över 55 år och har till uppgift att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Breviks Samfällighetsförening. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar centralantenn, lekpark, gångstråk och grönytor samt dagvattenanordningar.

Styrelsen

Margareta Nordin	Ordförande	
Annette Björklund	Ledamot	fr om 22-05-19
Barbro Byström	Ledamot	
Linnea Ehrnst	Ledamot	
Henrik Engberg	Ledamot	2022-01-01-2022-05-19
Ola Andersson	Suppleant	2022-01-01-2022-05-19
Ingela Dahrén	Suppleant	2022-01-01-2022-05-19
Britt-Marie Helander	Suppleant	fr o m 22-05-19
Gerhard Hultcrantz	Suppleant	2022-01-01-2022-05-19

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyresrätt i hus 238; Tezelson Abraham, skomakeri, nyckelservice mm	45 m ²	2023-10-01
Hyresrätt i hus 238: Frisör Konstantien Allassaf, Breviks Salong Hairstyle AB, dam- och herrfrisering	65 m ²	2025-12-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor i 234, 236, 238	Maskin för grovt nedsmutsad tvätt i 234
Cykelförråd i 234, 236, 238	
Däckförråd i 234	
Gästrum i 236	
Klubbrum i 238	
Hobbyrum, verkstad i 238	
Bastu i 238	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK-besiktning	2022	
Byte av termostater och packboxar i radiatorer	2022	
Radonmätning	2021	
Spolning av avloppssystem	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt modernisering av styrsystem i UC	2023	
Förfrågan ang behov av laddmöjligheter planeras	2023	
Rengöring av värmeväxlare i undercentralen	2023	
Modernisering av hissar	2023	
Ombyggnad av duschrum i gästlägenheten	2023	
Rengöring av vatten i radiatorer	2024	
Spolning av dagvattenledning	2024	
Energideklaration	2029	Utförd senast 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Föreningens styrelse, SBC f o m 1/10 - 2020
Städavtal	Städhuset fr o m 1/11 2020
Entrémattor	CWS Entrémattor fr o m 1/11 2020
Filterbyte i fläktar	AW Rör & Byggtjänst AB
Brandsäkerhetskontroll	Brandsäkra fr o m 2020
Styrsystem i undercentral	Reimatic AB fr o m 2021
Hissavtal	AB Cityhiss
Brandsäkerhetskontroll	Presto AB fr o m 2023-04-01

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Eftersom smittospridningen av Covid minskat kunde stämmorna detta år hållas i klubblokalen.

Nya stadgar utarbetades och antogs vid ordinarie årsstämma 2022-05-19 och vid extra årsstämma 2022-09-15. Stadgarna registrerades hos Boverket 2022-10-03.

Bl.a. på grund av kriget i Ukraina har föreningens ekonomi påverkats med kraftigt ökade kostnader för drift och räntor vilket medfört att månadsavgifterna höjdes med 10% den 1 oktober.

En HLR-utbildning med demonstrationer av inköpt hjärtstartare genomfördes.

Kontroll av funktionen hos alla dörrtuber samt uppgradering av anhörigkuppffterna gjordes.

Belysningen i allmänna utrymmen fick en översyn.

Olika förberedelser inför moderniseringen av hissarna har genomförts, byggnmälan skickats till Lidingö Stad och ansökan sänts till Länsstyrelsen om bidrag att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	735	717	717	739
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 058	2 036	2 037	2 013
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 054	9 196	9 315	9 550
Elkostnad/m ² totalyta	57	37	28	34
Värmekostnad/m ² totalyta	118	103	93	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	77	96	99
Soliditet (%)	35	35	35	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	100	379	298
Nettoomsättning (tkr)	3 042	2 933	2 915	3 043

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 713 m² bostäder och 107 m² lokaler.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 042 444	2 932 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 461	0
Summa rörelseintäkter		3 053 905	2 932 541
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 802 764	-1 625 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 758	-268 530
Personalkostnader	Not 6	-104 857	-120 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-522 890	-522 890
Summa rörelsekostnader		-2 683 268	-2 538 137
RÖRELSERESULTAT		370 637	394 404
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 563	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 918	-295 287
Summa finansiella poster		-357 355	-294 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 282	99 537
ÅRETS RESULTAT		13 282	99 537

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 199 980	13 199 980
Fond för yttre underhåll	Not 11 2 682 509	2 570 065
Summa bundet eget kapital	15 882 489	15 770 045
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 968 449	2 981 356
Årets resultat	13 282	99 537
Summa fritt eget kapital	2 981 731	3 080 893
SUMMA EGET KAPITAL	18 864 220	18 850 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 20 433 882	17 525 557
Summa långfristiga skulder	20 433 882	17 525 557
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13 13 182 838	16 619 442
Leverantörsskulder	265 469	196 991
Skatteskulder	9 378	7 041
Övriga skulder	0	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 397 849	320 839
Summa kortfristiga skulder	13 855 534	17 194 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 153 636	53 570 808

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	26 092	26 796
	Städning entreprenad	61 532	64 944
	Mattvätt/Hyrmattor	13 793	12 120
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 425	0
	Hissbesiktning	14 967	5 099
	Gemensamma utrymmen	19 125	12 623
	Garage/parkering	0	1 228
	Gård	5 971	6 784
	Serviceavtal	19 848	11 476
	Förbrukningsmateriel	7 418	6 695
	Störningsjour och larm	6 090	5 715
	Brandskydd	31 800	30 979
		236 062	184 459
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	88 820
	Gemensamma utrymmen	404	0
	Tvättstuga	2 625	1 750
	Lås	-375	9 947
	VVS	56 723	112 624
	Ventilation	49 625	31 250
	Elinstallationer	3 549	13 091
	Hiss	48 085	28 530
	Vattenskada	0	37 844
		160 636	323 855
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	72 000
	Tvättstuga	0	28 253
	VVS	262 720	0
		262 720	100 253
	Taxebundna kostnader		
	El	218 916	142 665
	Värme	449 262	392 893
	Vatten	74 527	83 881
	Sophämtning/renhållning	68 838	74 727
		811 543	694 166
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 836	29 025
	Samfällighetsavgift	211 208	208 128
	Kabel-TV	1 488	0
	Bredband	0	1 428
		242 532	238 581
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 271	84 481
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 802 764	1 625 795

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 346 074	62 346 074
	Utgående anskaffningsvärde	62 346 074	62 346 074
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 153 123	-11 630 234
	Årets avskrivningar enligt plan	-522 890	-522 890
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 676 013	-12 153 123
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 670 061	50 192 951
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 400 000	1 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 452 000	39 454 000
	Taxeringsvärde mark	14 432 000	31 445 000
		32 884 000	70 899 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	69 600 000
	Lokaler	1 484 000	1 299 000
		32 884 000	70 899 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	388 827	388 827
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	388 827	388 827
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-388 827	-388 827
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-388 827	-388 827
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 882	2 879
	Klientmedel hos SBC	1 313 573	1 256 170
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 366
		2 371 183	2 309 416

Styrelsens underskrifter

Lidingö den 18 / 4 2023

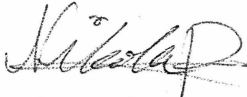

Margareta Nordin
Ordförande


Annette Björklund
Ledamot


Barbro Byström
Ledamot


Linnea Ehrnst
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2023


Nikola Plevajcic
Extern revisor


Tomas Olving
Intern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Huvudgården för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vår uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum på elektronisk signatur



Tomas Olving
Internrevisor



Nikola Pljevaljeic
Auktoriserad revisor

18 april 2023