

Årsredovisning 2022

BRF KOSMOSGRÄND

769600-1861



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOSMOSGRÄND

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1994-03-28.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-12-17 samt reviderats 2020-06-03.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skälby 46:20 på adressen Kosmosgränd 13 A i Järfälla.

Fastigheten byggdes 1996 av Siab AB. Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 6 782 kvm.

På fastigheten finns 41 st bostadshus innehållande 74 st lägenheter varav 56 st i kedje- och parhus och 18 st i flerfamiljsvillor. Dessutom finns 24 st parkeringsplatser för flerfamiljshusen. Lägenheterna är belägna på Kosmosgränd och del av Orgonavägen.

Lägenhetsfördelning:

10 st - 2 rok 64 kvm

2 st - 3 rok 77 kvm

4 st - 4 rok 84 kvm

2 st - 4 rok 89 kvm

26 st - 4 rok 92 kvm

16 st - 4 rok 99 kvm

14 st - 5 rok 107 kvm

74 st

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Sofie Atlefjord	Ordförande
Therese Borg	Kassör
Frida Lindberg	Sekreterare
Angelos Gotosis	Ordinarie
Andreas Löfstrand	Ordinarie
Magnus Dalsvall	Suppleant
Georgios Tselekidis	Suppleant

VALBEREDNING

Jan Lindevall och Andreas Blomqvist

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas 2 i förening av ordförande och kassör.

REVISORER

Eva Andersson Dverstorp Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollfördra sammanträden.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Nabo AB.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- | | |
|------|---|
| 2022 | Under året har föreningen låtit träd och buskar på allmänna ytor beskäras, fem st pannor har bytts, brevlådor till flerfamiljshusen har bytts ut, skyddsrummet i föreningens fastighet har inspekterats och nödvändiga åtgärder har vidtagits. |
| 2021 | Under året har föreningen köpt in farthinder samt nya hastighetsskyltar, ingått ett avtal med Nomor AB för råttsaneringen samt bytt ut två värmepannor. |
| 2020 | Under året har föreningen målat om samtliga förråd och cykelförråd i enlighet med underhållsplanen, belysningen har installerats på en av gångstigarna som leder in till området. Parkeringen vid boulebanan har renoverats. I övrigt har några få värmepannor bytts ut eller lagats. |
| 2019 | Under året har takpannor på samtliga hus setts över och bytts ut där det behövts. Lekparken har totalrenoverats. Det har också byggts en Boulebana. Utöver det har föreningen åtgärdat fel i ett antal av medlemmarnas värmepannor. |
| 2018 | Utbyte av tre värmepannor. |
| 2017 | Målning av föreningens fastigheter exklusive flerfamiljshusen. Indragning och förberedning av fiber. |

- Ventilationsrengöring. Bänkar ommålade vid "gamla" lekparken. Utbyte av två
2016 värmepannor, varav en via självrisk. Rörelsedetektor lampor införskaffade och uppsatta på
flerfamiljsparkeringen. Två träd fälldes på allmänningen.
- Ommålning av kvarvarande förrådsdörrar. Gatlampor byttes ut mot LED, med varmvitt sken
2015 längs med Kosmosgränd. Ommålning av några av sidorna i flerfamiljshusen som ett
försäkringsärende. Kör sakta dockor, vippdjur och fotbollsmål inköpta.
- 2014 Borttagning av stubbar och utjämning av marken på allmänningen.
- 2013 Uppgradering av bredband Comhem. Utbyte av samtliga kvarvarande, ännu ej utbytta
värmepannor. Markradonmätning.
- 2012 Utbyte av fem värmepannor
- 2011 Utbyte av 11 värmepannor, målning av förrådsdörrar och trappor..
- 2010 Fönstermålning, utbyte av 12 st värmepannor, upprustning av lekparken.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva. Två städdagar har hållits (vår och höst) där
medlemmarna själva fräschat upp gemensamma ytor.

PLANERADE UNDERHÅLL

Föreningen budgeterar varje år för diverse löpande underhåll så som att hålla de kringliggande ytorna och
lekparken i gott skick samt vid behov reparera eller eventuellt byta ut pannor.

Underhållsplanen revideras årligen. Det finns i den inga stora planerade underhåll de kommande tre år
men man planerar för eventuell målning av flerfamiljshusen 2025.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Försäkring	Trygg Hansa
TV och Bredband	Tele2 gruppavtal
Fastighetsel	Eon
Vatten och sophantering	Järfälla kommun

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka löpande utgifter för drift och underhåll av
föreningens fastighet och räntebetalningar samt amorteringar av föreningens lån och fondering av medel
för framtida underhåll enligt underhållsplanen.

Styrelsen har i samråd med banken bundit delar av lånen för att sprida riskerna.

Pantsättningsavgifter debiteras vid varje pantsättning. Köparen debiteras en överlätelseavgift. Påminnelse-
och ev inkassoavgifter debiteras medlemmen vid sen betalning. De medlemmar som önskar en större
soptunna debiteras motsvarande föreningens extra kostnad.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Inget att rapportera.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlätelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 985 412	4 984 512	4 983 957	4 974 582
Resultat efter fin. poster	1 382 437	1 805 208	1 490 939	648 532
Soliditet, %	27	25	22	20
Yttre fond	885 358	639 358	939 482	1 717 650
Taxeringsvärde	131 472 000	126 014 000	133 316 000	133 316 000
Bostadsyta, kvm	6 782	6 782	6 782	6 782
Årsavgift per kvm bostadsrätskyta, kr	734	734	734	733
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 892	7 005	7 298	7 620
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,67	0,96	1,09
Belåningsgrad, %	77,16	77,53	79,86	82,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föregående års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 200 000	-	-	12 200 000
Fond, yttre underhåll	639 358	-	246 000	885 358
Balanserat resultat	1 579 942	1 805 208	-246 000	3 139 149
Årets resultat	1 805 208	-1 805 208	1 382 437	1 382 437
Eget kapital	16 224 507	0	1 382 437	17 606 944

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 139 149
Årets resultat	1 382 437
Totalt	4 521 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för ytter underhåll	246 000
Att från yttere fond i anspråk ta	-495 050
Balanseras i ny räkning	4 770 636
	4 521 586

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 985 412	4 984 512
Rörelseintäkter		8 000	-3
Summa rörelseintäkter		4 993 412	4 984 509
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-2 101 419	-1 794 200
Övriga externa kostnader	8	-190 855	-243 320
Personalkostnader	9	-103 168	-115 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 692	-700 692
Summa rörelsekostnader		-3 096 134	-2 853 670
RÖRELSERESULTAT		1 897 278	2 130 839
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 286	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-522 127	-325 631
Summa finansiella poster		-514 841	-325 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 382 437	1 805 208
ÅRETS RESULTAT		1 382 437	1 805 208

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	60 576 491	61 277 183
Summa materiella anläggningstillgångar		60 576 491	61 277 183

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

60 576 491 **61 277 183**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		37 306	52 490
Övriga fordringar	12	8 231	8 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 683	131 670
Summa kortfristiga fordringar		188 220	192 378

Kassa och bank

Kassa och bank		4 280 294	2 917 407
Summa kassa och bank		4 280 294	2 917 407

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 468 513 **3 109 785**

SUMMA TILLGÅNGAR

65 045 004 **64 386 968**

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 200 000	12 200 000
Fond för yttra underhåll	885 358	639 358
Summa bundet eget kapital	13 085 358	12 839 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 139 149	1 579 942
Årets resultat	1 382 437	1 805 208
Summa fritt eget kapital	4 521 586	3 385 149

SUMMA EGET KAPITAL	17 606 944	16 224 507
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	27 536 020	45 437 707
Summa långfristiga skulder		27 536 020	45 437 707

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		19 206 579	2 071 902
Leverantörsskulder		54 882	64 043
Skatteskulder		119 726	108 429
Övriga kortfristiga skulder		28 517	33 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	492 336	446 933
Summa kortfristiga skulder		19 902 040	2 724 754

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 045 004	64 386 968
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kosmosgränd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet och 8 874 kr per småhus.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	4 979 160	4 979 160
Övriga intäkter	14 252	5 349
Summa	4 993 412	4 984 509

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	25 820	12 000
Fastighetsskötsel	1 406	340
Snöskottning	73 250	58 750
Trädgårdsarbete	2 157	1 540
Övrigt	0	467
Summa	102 633	73 097

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	3 909	0
Reparationer	51 886	271 141
Summa	55 795	271 141

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Pannor	450 200	0
Övriga gemensamma utrymmen	44 850	0
Summa	495 050	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	48 298	33 598
Sophämtning	218 376	222 716
Vatten	272 373	340 739
Summa	539 047	597 053

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	146 326	151 343
Fastighetsskatt	524 286	493 806
Kabel-TV	209 981	207 760
Självrisker	28 300	0
Summa	908 893	852 909

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	10 202	7 591
Juridiska kostnader	14 047	87 095
Kameral förvaltning	65 901	68 236
Revisionsarvoden	20 250	20 438
Övriga förvaltningskostnader	80 455	59 959
Summa	190 855	243 320
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23 501	24 228
Styrelsearvoden	78 729	90 293
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	103 168	115 459
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	522 127	325 631
Summa	522 127	325 631
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 332 641	84 332 641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 332 641	84 332 641
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 055 458	-22 354 766
Årets avskrivning	-700 692	-700 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 756 150	-23 055 458
Utgående restvärde enligt plan	60 576 491	61 277 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 380 800</i>	<i>2 380 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 212 000	72 212 000
Taxeringsvärde mark	55 260 000	53 802 000
Summa	131 472 000	126 014 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	8 231	8 218
Summa	8 231	8 218

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	35 883	38 677
Förvaltning	26 857	26 050
Kabel-TV	54 475	52 493
Räntor	15 137	4 119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 331	10 331
Summa	142 683	131 670

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2024-02-12	1,05 %	8 870 382	8 870 382
SBAB	2025-02-12	1,02 %	8 874 046	8 874 046
SBAB	2025-02-12	1,60 %	10 775 472	10 775 472
SBAB	2023-09-01	3,00 %	1 149 418	1 374 418
SBAB	2023-09-06	2,98 %	10 255 426	10 255 426
SBAB	2023-09-13	3,06 %	2 037 955	2 547 955
SBAB	2023-09-28	3,21 %	4 779 900	4 811 910
Summa			46 742 599	47 509 609
<i>Varav kortfristig del</i>				19 206 579

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånene som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 656	18 656
EI	8 000	6 394
Förutbetalda avgifter/hyror	415 526	415 376
Löner	700	700
Sociala avgifter	210	210
Utgiftsräntor	49 244	5 597
Summa	492 336	446 933

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	74 400 000	74 400 000
Summa	74 400 000	74 400 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Andreas Löfstrand
Ordinarie

Angelos Gotosis
Ordinarie

Frida Lindberg
Sekreterare

Sofie Atlefjord
Ordförande

Therese Borg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Eva Andersson Dverstorp
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 645477a8596146feea197526

Finalized at: 2023-05-05 09:20:26 CEST

Title: BRF Kosmosgränd årsredovisning.pdf

Digest: Wss2ZA7F0jcU7kVuXZc9FAgWosopuu+xcqRBJANERSE=-2

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Angelos Gotosis signed at 2023-05-05 06:31:32 CEST with Swedish BankID (**19721212-XXXX**)
- Therese Borg signed at 2023-05-05 08:10:44 CEST with Swedish BankID (**19720314-XXXX**)
- Frida Lindberg Pozar signed at 2023-05-05 08:12:41 CEST with Swedish BankID (**19850721-XXXX**)
- Anna Sofie Atlefjord signed at 2023-05-05 08:17:00 CEST with Swedish BankID (**19830930-XXXX**)
- Andreas Löfstrand signed at 2023-05-05 08:21:29 CEST with Swedish BankID (**19790212-XXXX**)
- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2023-05-05 09:20:14 CEST with Swedish BankID (**19680510-XXXX**)