

Årsredovisning för
Brf Överläkaren
769601-8675

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Överläkaren, 769601-8675 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Graden. Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, Lanolia Städ & Service har haft hand om städningen och HSB Södertälje övrig yttre skötsel. HSB har haft hand om snöröjningen.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i Gjensidige. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Föreningen har sitt säte i Salems kommun.

Styrelsen

Ordförande	Hans Sandén
Sekreterare	Anders Magnusson
Ledamot	Ann-Marie Berg
Ledamot	Rickard Jacobsson

Suppleant Kent Pettersson

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Mikael Sindahl
Preben Nielsen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en styck lägenhetsöverlåtelse under året samt två stycken andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under året.

Föreningen hade den 30 maj 2022 årets ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överläkaren 1
Adress:	Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår:	2005
Taxeringsvärde:	50 000 000 kr varav byggnadsvärde 39 000 000 kr
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	2 588 m ²
Fastighetens areal:	14 000 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	20 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning	
P-platser	28 st
Carpportplatser	8 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi: Föreningens största kostnader består av räntor på våra lån och energikostnader. Energiprisets utveckling under framför allt andra halvåret 2021 och under hela 2022 oroar och skapar osäkerhet inför kommande år. Även de höjda låneräntorna ökar föreningens kostnader väsentligt. Föreningens budget för den gemensamma elförbrukningen överskreds 2022 med 200 000 kr och ett av våra tre fastighetslån omsattes i september till en betydligt högre ränta än tidigare. Mot denna bakgrund tog styrelsen beslut om en 10-procentig avgiftshöjning inför det sista kvartalet. I februari 2022 installerades 8 elbilladdare på föreningens parkeringsplatser. I slutet av året var 6 av platserna nyttjade av elbilsägare. Föreningen ansökte om och beviljades "Ladda bilen-bidrag" från Naturvårdverket för halva installationskostnaden. Föreningen har tecknat ett avtal med Opigo AB om underhåll av laddningsanläggningen och fakturering av elkostnader för laddning till de medlemmar som nyttjar anläggningen.

ÖVRIGT: I början av året genomfördes en stamspolning för att hålla avloppsanläggningen i gott skick. Under sommaren har en stor del av föreningens gräsytor renoverats genom borttagning av mossa, dressning och stödsådd. Renoveringen ser ut att ha fallit väl ut. Föreningen har inte haft några större oförutsedda underhållskostnader under året.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, vår och höst. Efter två års försening på grund av pandemin kunde Brf Överläkarens 15-årsjubileum firas med smörgåstårter och förstärkt fika i samband med vårstädningen. Ett glöggmingel för medlemmarna anordnades i december.

Blomstergruppen har sett till att det alltid funnits vackra blommor i krukor utanför entréerna och skött om dessa. Gräsklippningen har skötts av en av föreningens medlemmar.

Föreningens infoblad har delats ut vid fem tillfällen under året.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	2 479 000	554 104	182 112
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				182 112	-182 112
Fondavsättning enligt stämmobeslut			240 000	-240 000	
Årets resultat					299 838
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	2 719 000	496 216	299 838

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	2 169 903	2 122 976	2 120 282	2 126 482
Resultat efter finansiella poster	299 838	182 112	398 608	345 283
Resultat i % av nettoomsättningen	13,8	8,6	18,8	16,2
Soliditet, %	62,8	62,8	62,6	62,2
Balansomslutning	77 603 681	77 144 383	77 091 516	76 900 879

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	777	758	758	758
Lån	10 825	10 917	11 007	11 086
El/Värmekostnad	181	126	71	94
Vattenkostnad	43	48	43	47

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	496 216
årets resultat	299 839
Totalt	796 055

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	240 000
balanseras i ny räkning	556 055
Summa	796 055

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 903	2 123 263
Övriga rörelseintäkter		9 007	2 691
Summa rörelseintäkter		<u>2 178 910</u>	<u>2 125 954</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 188 925	-1 284 155
Personalkostnader	4	-100 494	-82 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-174 254	-200 498
Summa rörelsekostnader		<u>-1 463 673</u>	<u>-1 567 631</u>
Rörelseresultat		<u>715 237</u>	<u>558 323</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 675	6 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 074	-382 382
Summa finansiella poster		<u>-415 399</u>	<u>-376 211</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>299 838</u>	<u>182 112</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>299 838</u>	<u>182 112</u>
Skatter		-	-
Årets resultat		<u>299 838</u>	<u>182 112</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	73 705 433	73 804 631
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 705 433	73 804 631
Summa anläggningstillgångar		73 705 433	73 804 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		406 029	-
Övriga fordringar		6 852	688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 697	72 570
Summa kortfristiga fordringar		477 578	73 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 420 670	3 266 781
Summa kassa och bank		3 420 670	3 266 781
Summa omsättningstillgångar		3 898 248	3 340 039
SUMMA TILLGÅNGAR		77 603 681	77 144 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond fastighetsunderhåll		2 719 000	2 479 000
Summa bundet eget kapital		47 944 000	47 704 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		496 216	554 104
Årets resultat		299 838	182 112
Summa fritt eget kapital		796 054	736 216
Summa eget kapital		48 740 054	48 440 216
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	20 185 199	19 460 726
Summa långfristiga skulder		20 185 199	19 460 726
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 828 626	8 792 426
Leverantörsskulder		125 791	166 098
Skatteskulder		5 629	4 795
Övriga skulder		4 545	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	713 837	280 409
Summa kortfristiga skulder		8 678 428	9 243 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 603 681	77 144 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Se ovan
-Om o tillbyggnad	20
-Markanläggning	20
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Månadsavgifter	2 009 644	1 960 629
Carporthyror	56 922	60 423
Bilplatshyror med el	98 848	96 324
Bilplatshyror utan el	861	
Övr el-intäkter	3 600	5 588
Öresutjämning	28	12
	2 169 903	2 122 976

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	469 209	327 311
Vatten och avlopp	111 320	122 991
Renhållning, sophantering	27 315	43 164
Snöröjning	93 210	56 663
Fastighetsskötsel inhyrd	22 104	10 576
Trappstädning inhyrd	76 350	74 878
Försäkringsskador		60 103
Reparation och underhåll	49 328	50 031
Underhåll gård & park	1 678	17 139
Övriga driftskostnader	6 402	6 482
Hisskostnader	33 827	35 325
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	54 684	52 524
Fastighetsförsäkringar	65 556	60 741
Gemensam tv-anläggning	104 241	102 918
Planerat underhåll	-45 056	165 531
Övriga föreningskostnader	16 910	10 582
Administrationskostnader	70 155	66 233
Extern revisionskostnad	15 813	15 750
Bankkostnader	3 174	3 413
Övriga främmande tjänster	12 705	1 800
Summa	1 188 925	1 284 155

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Övriga anställda	42 450	28 700
Sociala kostnader	9 744	6 678
	100 494	82 978

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 294 750	76 294 750
-Nyanskaffningar	75 056	
	<u>76 369 806</u>	<u>76 294 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 490 119	-2 323 371
-Årets avskrivning enligt plan	-174 254	-166 748
	<u>-2 664 373</u>	<u>-2 490 119</u>
Redovisat värde vid årets slut	73 705 433	73 804 631
Bokfört värde byggnader	59 684 268	59 843 285
Bokfört värde om o tillbyggnad	44 465	49 146
Bokfört värde markanläggningar	76 700	12 200
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	<u>73 705 433</u>	<u>73 804 631</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 083	182 083
Vid årets slut	<u>182 083</u>	<u>182 083</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-182 083	-148 333
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-33 750
Vid årets slut	<u>-182 083</u>	<u>-182 083</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
SBAB 20369507	2027-09-16	3,88%	8 553 099	8 642 426
SBAB 22699733	2023-11-10	1,78%	7 607 526	7 707 526
SBAB 31364280	2025-08-15	0,77%	11 853 200	11 903 200
			28 013 825	28 253 152
Varav kortfristig del 1 år			-221 100	-232 400
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-7 607 526	-8 560 026
Kvarstående långfristig del			20 185 199	19 460 726
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-20 185 199	-19 460 726
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000
Summa ställda säkerheter	31 050 000	31 050 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	579 585	171 673
Upplupna revisionskostnader	15 000	15 000
Förskott	5 419	
Övriga upplupna kostnader	113 833	93 736
Övriga upplupna handkassakostnader		-
	713 837	280 409

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Eventuellt måste en del asfaltsreparationer göras under 2023. I övrigt planeras inga större underhållsarbeten.

Utvecklingen av föreningens el- och räntekostnader är osäker på grund av omvärldsläget och oroar. Om kostnaderna ser ut att öka utöver det som budgeterats för 2023 kan ytterligare avgiftshöjningar behöva göras under året.

Underskrifter

Rönninge den

Hans Sandén
Styrelseordförande

Anders Magnusson
Sekreterare

Ann-Marie Berg

Rickard Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2023



Årsredovisning 2022..pdf

(103043 byte)

SHA-512: f418e6611fcc31880b5cb308cccc28c4cec49
6c5494f679ebffd1b8749847e89c71be2c0e0c2e0d27cb
36ea8a8aaa7f0d972f5db0518005dea930b1db313a7c0

Underskrifter

2023-05-11 14:14:33 (CET)



Per Anders Magnusson

andersmagnusson3@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-11 14:54:51 (CET)



Hans Sandén

hgwsanden@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-11 15:01:52 (CET)



Ann-Marie Ulla Berg

berg.annmarie@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-11 15:06:34 (CET)



Göran Rickard Jacobsson

rickard.jacobsson@netel.no
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-11 16:52:46 (CET)



Sten Erik Gustav Garpenquist

sten@garpenquistrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d2c1125d4284446f53f8612dffaf39030566ba11d78f655db830d0e680f61ad71bc408b488898cb1c28dba70b1a3ae17588a8cf87704c061fc6168c668572c7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.