

# Årsredovisning

för

## Brf Sanningen

769608-1913

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Sanningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-03-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-04.

fastighetens värdeår är 1975.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Sanningen 1 och Ståndspersonen 1 i Stockholms kommun 2002. På fastigheten finns sex byggnader uppförda 1954 och ombyggda 1994 och 2016. Fastighetens adress är Rusthållarvägen 159-191 (udda nummer)

Föreningen har totalt 107 bostadslägenheter varav 97 är upplåtna med bostadsrätt och 10 upplåtna med hyresrätt. Total bostadsyta 6 867 kvm. I föreningen finns också 16 st garageplatser, två förråd samt en övernattninglägenhet för uthyrning till medlemmar.

#### **Marken upplåten med tomträttsavtal:**

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avtalet sträcker sig till 2023-03-31. Nytt avtal träder i kraft 2023-04-01 och sträcker sig till och med 2027-03-31.

### Lägenhetsfördelning

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
9st	28st	62st	7st	1st

### Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Yttre underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

### Förvaltning:

Teknisk förvaltning	Cura Center AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Mark, tak och snöröjning	Qvalitet Haninge AB

### Tidigare gjorda underhålls- och investeringsåtgärder.

Ny undercentral, Rusthållarvägen 169 och 187	2013
6 nya garage	2014
Stampspolning	2015
Inventering av källarförråden	2016
Ombyggnad av en lokal till lägenhet	2016
Dränering av hus Rusthållarvägen 159-163 och baksidan av R-vägen 171-181	2017
Installation av nödbelysning och branddörrar i alla källarutrymmena	2017
Renovering och målning av garageportar i R-vägen 187-191	2018
Renovering av takutskott, vindskivor samt takens säkerhetsanordningar	2018
Rensning och justering av värmesystemet	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Dränering av R-vägen 187-191 och framsidan av R-vägen 171-181	2019
Nya avfallsbehållare för komposterbart- och restavfall	2019
Borttagning av sopnedkast	2019
Avloppsspolning i alla hus samt lagning av stammen på R-vägen 165	2019
Energideklaration	2020
Fönsterrenovering, pausad på grund av pandemin	2020
Trapphusrenoveringen slutfört med nya lägenhets-, källar- och entrédörrar, postboxar och porttelefoner samt målning av väggar och tak	2020
Alla föreningens hus färdigdränerade	2020
Fasadrenovering slutförts i Rusthållarvägen 159-163 och 171-181	2020
Renovering av garageportar i hus 159-181	2020
Fasadrenovering i hus Rusthållarvägen 165-169	2021
Fyra skyddsrum har gjorts i ordning på Rusthållarvägen 159, 169, 173, 179	2021
Pågående fönsterrenovering	2021
Blomrabatterna kring husen har förnyats	2021
Installation av ny grovtvättmaskin i tvättstugan	2021

Föreningen har sitt säte i Bagarmossen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Sista delarna av fasadrenoveringen, den så kallade lastkajen, källartrapporna samt muren och ingången till gården mellan Rusthållarvägen 169 och 171 har genomförts.

Det har gjorts en radonmätning i föreningens hus. Ingen lägenhet hade för höga värden.

Tvättstugan har fått helt ny maskinpark.

Skyddsrummen i Rusthållarvägen 187, 189 och 191 har statusinspekterats av MSB och står i tur att göras i ordning.

Renovering av fönster har fortsatt och beräknas slutföras under 2023.

Lampor och träplanken på baksidan av Rusthållarvägen 167-169 har förnyats.

Skador i trapphus som uppkommit i samband med renovering av trapphus och fasadrenovering har lagats.

Ett nytt avtal om bredband har knutits med Stockholms stadsnät

Styrelsen har givit ut 4 nyhetsbrev till medlemmarna. Nya medlemmar har fått ett välkomstbrev om hur det fungerar att vara bostadsrättshavare i föreningen.

Två gemensamma städdagar ordnades i april och i oktober. Ett öppet medlemsmöte anordnades för att diskutera föreningens ekonomi.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 130 och vid årets slut 128. Under året har 7 överlåtelser skett. Föreningen har välkomnat 10 nya medlemmar. Styrelsen har godkänt två andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 2022-06-09 haft följande sammansättning:

### Ledamöter:

Per Westman (ordförande)

Marja Seilola (sekreterare)

Jonas Östgren

Anna Johansson (vice ordförande)

Ella Rudfeldt

Kevin Conrad

### Suppleant:

Petra Wetterholm

Sandra Englund

Stefan Larsson

### Revisor:

Fredrik Dellström

Stromson Revisionsbyrå KB

### Förtroendevald revisorssuppleant

Lena Gemzell och Gustav Wettwrmark

### Valberedning

Hanna Grandin

Charlotte Conrad (sammankallande)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda styrelsemöten.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift på 1% av ett prisbasbelopp debiteras pantsättaren.

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 168	6 171	6 194	6 179
Resultat efter finansiella poster	-503	-2 452	-12 181	-18 922
Soliditet (%)	37,0	37,4	40,4	51,8

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 028 884	17 749 462	1 780 000	-37 261 397	-2 451 889	<b>33 845 060</b>
Disposition av föregående års resultat:			334 881	-2 786 770	2 451 889	<b>0</b>
Årets resultat					-503 121	<b>-503 121</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 028 884</b>	<b>17 749 462</b>	<b>2 114 881</b>	<b>-40 048 167</b>	<b>-503 121</b>	<b>33 341 939</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 048 167
årets förlust	-503 122
	<b>-40 551 289</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	437 457
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-40 988 746
	<b>-40 551 289</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 167 600	6 171 049
Övriga rörelseintäkter		39 493	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 207 093</b>	<b>6 171 049</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 665 556	-6 642 459
Övriga förvaltningskostnader	4	-258 573	-267 830
Personalkostnader	5	-122 834	-123 254
Avskrivningar	6	-981 725	-981 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 028 688</b>	<b>-8 015 268</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>178 405</b>	<b>-1 844 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-681 549	-607 670
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 528</b>	<b>-607 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-503 123</b>	<b>-2 451 889</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-503 123</b>	<b>-2 451 889</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-503 122</b>	<b>-2 451 889</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	86 154 570	87 136 295
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 154 570</b>	<b>87 136 295</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 154 570</b>	<b>87 136 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 107 604	1 083 595
Övriga fordringar		19 801	12 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 000	88 875
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 226 405</b>	<b>1 185 103</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 659 140	2 172 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 659 140</b>	<b>2 172 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 885 545</b>	<b>3 357 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 040 115</b>	<b>90 493 801</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		71 778 346	71 778 346
Fond för yttre underhåll		2 114 881	1 780 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>73 893 227</b>	<b>73 558 346</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-40 048 167	-37 261 397
Årets resultat		-503 122	-2 451 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-40 551 289</b>	<b>-39 713 286</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 341 938</b>	<b>33 845 060</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	47 200 000	47 460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 200 000</b>	<b>47 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 300 000	7 300 000
Leverantörsskulder		431 827	274 640
Skatteskulder		23 632	5 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 742 718	1 608 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 498 177</b>	<b>9 188 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 040 115</b>	<b>90 493 801</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### *Klassificering av skulder till kreditinstitut*

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent per år	Antal år
Byggnad	0,83	115
Fastighetsförbättringar	2,0-10	50-10

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 259 590	5 258 400
Hysesintäkter bostäder	734 853	741 996
Avgift för andrahandsuthyrning	3 220	10 297
Hysesintäkter för garage	125 920	125 920
Övriga intäkter	56 012	12 236
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Övernattningsslägenhet	26 300	21 000
	<b>6 207 095</b>	<b>6 171 049</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel enl avtal	87 500	87 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 749	16 848
Trädgårdsskötsel	182 280	258 555
Snöröjning/sandning	84 844	96 846
Städning grundavtal	137 378	129 232
Klottersanering	12 412	4 815
Dränering	0	9 781
Reparation/underhåll hyreslägenhet	24 579	48 133
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	242 424	34 541
Tvättstuga	434 416	110 731
Skyddsrum	0	180 134
Dörrar/ låssystem	71 905	62 511
El	214 456	139 525
Fjärrvärme	1 184 513	1 198 587

Vatten	226 005	219 944
Renhållning	54 040	50 561
Fastighetsförsäkring	167 709	169 621
Tomträttsavgäld	401 000	292 000
Internet/bredband/TV	128 806	129 727
Övriga kostnader	274 817	80 618
Kommunal fastighetsavgift/skatt	180 723	162 383
Fasad	437 850	3 073 211
Renhållningsinstallationer	0	-7 819
Stampsolning	3 304	3 094
Container	82 846	91 380
	<b>4 665 556</b>	<b>6 642 459</b>

Föregående års kostnad för tomträttsavgälden uppgick till 396 000. Ett periodiseringsfel gör att det visar mindre i bokföringen.

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	139 569	138 875
Tele- och datakommunikation	15 452	16 772
Porto	7 140	6 650
Bankkostnader	7 698	7 088
Övriga förvaltningskostnader	53 473	54 792
Revisionskostnader	27 191	28 513
Konsultarvoden	0	7 200
Medlems-och föreningsavgifter	8 050	7 940
	<b>258 573</b>	<b>267 830</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	99 600	100 000
Lagstadgade sociala avgifter	23 234	23 254
	<b>122 834</b>	<b>123 254</b>

#### Not 6 Byggnader och Mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	98 237 900	98 237 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 237 900</b>	<b>98 237 900</b>
Ingående avskrivningar	-11 101 605	-10 119 880
Årets avskrivningar	-981 725	-981 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 083 330</b>	<b>-11 101 605</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 154 570</b>	<b>87 136 295</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 797 000	66 627 000
Taxeringsvärden mark	56 022 000	45 000 000
	<b>145 819 000</b>	<b>111 627 000</b>

Tomträttsinnehav.

### Not 7 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	681 474	607 670
	<b>681 474</b>	<b>607 670</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 260 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 1,16% villkorsändring 2024-12-01	7 680 000	7 760 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2024-03-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek 0,98% villkorsändring 2024-12-01	6 650 000	6 720 000
Stadshypotek 0,98% villkorsändring 2024-12-01	6 650 000	6 720 000
Stadshypotek 0,90% villkorsändring 2024-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 0,94% villkorsändring 2024-10-30	5 310 000	5 310 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2023-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 1,15% villkorsändring 2024-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2023-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2023-09-01	3 910 000	3 950 000
Stadshypotek 3,40% villkorsändring 2023-02-09	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 3,75% villkorsändring 2022-01-14	500 000	500 000
Stadshypotek 3,40% villkorsändring 2023-02-02	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 3,40% villkorsändring 2023-02-24	1 300 000	1 300 000
	<b>54 500 000</b>	<b>54 760 000</b>

### Not för ställda säkerheter K2

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	89 280 114	89 280 114
	<b>89 280 114</b>	<b>89 280 114</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bagarmossen \_\_\_\_\_ 2023

Per Westman  
ordförande

Jonas Östgren

Ella Rudfeldt

Marja Seilola

Anna Johansson

Kevin Conrad

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ 2023

Fredrik Dellström  
Auktoriserad revisor  
Stromson Revisionsbyrå KB

Lena Gemzell  
Förtroendevald revisor

Gustaf Wettermark  
Förtroendevald revisor