

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Veterinären 10
716416-7202

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Veterinären 10 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 1979-11-26. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 1983. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2019-02-16.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Lennart Ericsson	ordförande
Göran Thorstensson	ledamot
Carl Hellström	ledamot
Michael Liversedge	ledamot
Carl Odelstierna	ledamot
Jesper Victorsson	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Revisor är Molly Sandell Dieden, och revisorssuppleant är Ann Thorstensson.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, och den tekniska förvaltningen har skötts av ordföranden, Alin & Hedenlund samt föreningens styrelse.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 stycken protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 19 maj 2022.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Veterinären 10. På fastigheten finns ett flerbostadshus vilken rymmer 10 bostadslägenheter, samt vind och källare. Fastigheten förvärvades i november 1983 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att årsavgifterna höjdes från 400 kr/kvm/år till 450 kr/kvm/år 2022-01-01. De har sedan varit oförändrade.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förutom sedvanligt underhåll, en övergripande fönsterrenovering genomförts i fastigheten. I samband med att grannfastigheterna Veterinären 6 & 7 genomförde arbeten på sin mark nåddes en överenskommelse om att de även fick nyttja Veterinären 10:s gård. Då detta arbete översteg överenskommelsen om tidsperiod samt yta som grannarna skulle få nyttja så har Veterinären 6 & 7 utbetalat ersättning till Veterinären 10. Veterinären 10 har sedan utfört en upprustning av gården med nya sittplatser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st.

Utträdande medlemmar under året var 3 st.

Tillträdande medlemmar under året var 2 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14 st.

En försäljning har skett under räkenskapsåret. Ett dödsbo äger för närvarande en bostadsrätt, men dödsboet är inte medlem i föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	649	577	577	577
Resultat efter finansiella poster	-1 111	-69	-478	-6
Soliditet (%)	1	30	32	38
Balansomslutning	3 724	3 825	3 831	4 389
Årsavgift kr/kvm	450	400	400	400

Förändringar av eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 033 690	300 000	1 546 609	-4 671 761	-68 844
Reservering yttre reparationsfond			161 400	-161 400	
Överförs i ny räkning				-68 844	68 844
Årets resultat					-1 110 625
Belopp vid årets utgång	4 033 690	300 000	1 708 009	-4 902 005	-1 110 625

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-4 902 006
årets förlust	-1 110 625
	-6 012 631
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 012 631
	-6 012 631

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



Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		648 652	576 804
Övriga rörelseintäkter		50 000	0
Summa rörelseintäkter		698 652	576 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 623 947	-563 220
Administrationskostnader	3	-161 726	-72 994
Fastighetsskatt/-Avgift		-15 192	-14 590
Summa rörelsekostnader		-1 800 865	-650 804
Rörelseresultat		-1 102 213	-74 000
Finansiella poster			
Utdelning allframfidsaktier		40 020	38 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 432	-33 124
Summa finansiella poster		-8 412	5 156
Resultat efter finansiella poster		-1 110 625	-68 844
Resultat före skatt		-1 110 625	-68 844
Årets resultat		-1 110 625	-68 844

6

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 089 061	3 089 061
Kabel-TV		27 000	27 000
Summa materiella anläggningstillgångar		3 116 061	3 116 061
Summa anläggningstillgångar		3 116 061	3 116 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		13 750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	88 720	71 222
Summa kortfristiga fordringar		102 470	71 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		505 123	637 954
Summa kassa och bank		505 123	637 954
Summa omsättningstillgångar		607 593	709 176
SUMMA TILLGÅNGAR		3 723 654	3 825 237



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 333 690	4 333 690
Fond för yttre underhåll		1 708 009	1 546 609
Summa bundet eget kapital		6 041 699	5 880 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 902 006	-4 671 762
Årets resultat		-1 110 625	-68 844
Summa fritt eget kapital		-6 012 631	-4 740 606
Summa eget kapital		29 068	1 139 693
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 392 500	2 400 000
Summa långfristiga skulder	6	3 392 500	2 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 617	94 316
Skatteskulder		15 334	1 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	220 135	189 882
Summa kortfristiga skulder		302 086	285 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 723 654	3 825 237

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.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övringa tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestande, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier görs ingen avskrivning på.

Förenings fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska, enligt stadgarna, göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-35 736	-35 930
Fastighetsskötsel	-30 366	-29 516
Snöskottning/sandning	-7 194	-11 194
U.H. Trapphus	-7 728	-24 824
U.H. Soprum	-7 125	-4 572
U.H. VVS	-57 028	-26 806
U.H. Uppvärmning	-7 540	-6 834
U.H. Ventilation	0	-20 543
U.H. Hiss	-25 699	-8 425
U.H. Tak	-11 788	-30 875
U.H. Gård	-271 120	-23 372
El	-25 607	-20 506
Fjärrvärme	-223 539	-232 462
Vatten	-26 532	-24 398
Renhållning	-21 241	-13 194
Kabel-TV	-1 866	-1 800
Internet/Fibernät	-7 500	-7 500
Försäkringspremier	-35 008	-33 494
Bolagsverket	0	-700
El föregående år	-2 840	4 085
Energideklaration	0	-8 625
Jouravtal/uttryckning	-1 839	-1 735
U.H. Fönster	-816 652	0
	-1 623 948	-563 220

Not 3 Administrationskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	-52 784	-51 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-17 551
Övriga kostnader	-6 911	-4 443
Konsultkostnad	-82 031	0
STÄMPELSKATT, AVDR.GILL	-20 000	0
	-161 726	-72 994

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 089 061	3 089 061
Utgående anskaffningsvärden	3 089 061	3 089 061
Utgående restvärde enligt plan	3 089 061	3 089 061

Taxeringsvärden

Mark	39 000 000	39 000 000
Byggnad	14 800 000	14 800 000

Anskaffningsvärde avser:

Byggnader	1 445 792	1 445 792
Mark	1 643 269	1 643 269

Totalt	3 089 061	3 089 061
--------	-----------	-----------

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	37 573	35 008
Hissen El Mek	3 463	2 825
Elkraft Sverige AB	5 020	4 295
Telenor Sverige AB	1 875	1 875
Jonaesons Plåt	2 707	2 707
Brandkontoret	1 500	1 500
Trafikkontoret	1 256	1 136
Dygnet Runt Service	1 756	1 765
Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning	14 968	13 196
Elkraft åter	6 010	0
Energisparkonsult Paul Albertsson	7 593	6 915
Brf veterinären 5&6	5 000	0
	88 721	71 222

b

Not 6 Långfristiga konvertibla lån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB Stadshypotek	1,38	2023-06-01	1 400 000	1 400 000
SHB Stadshypotek	1,38	2026-12-30	992 500	1 000 000
SHB Stadshypotek	1,75	2027-01-30	1 000 000	0
			3 392 500	2 400 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	34 917	36 228
Övriga Interimsskulder	12 973	8 808
Förutbetalda avgifter	168 538	144 845
Upplupna Räntekostnader	3 707	0
	220 135	189 881

Stockholm



Lennart Ericsson
Ordförande



Göran Thorstensson



Carl Hellström



Michael Liversedge



Carl Odelsterna

Min revisionsberättelse har lämnats



Molly Sandell Dieden
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Veterinären 10
Org.nr. 716416-7202

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen och styrelsens förvaltning i Brf Veterinären 10 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningsslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Redovisningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2023-04-19



Molly Sandell Dieden