



# Årsredovisning 2022

## BRF Öfre Badparken



# Årsredovisning

---

*BRF Öfre Badparken*

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse    | 2 - 4       |
| - Resultaträkning           | 5           |
| - Balansräkning             | 6 - 7       |
| - Kassaflödesanalys         | 8           |
| - Noter                     | 9 - 11      |
| - Underskrifter             | 12          |

UB  
H  
apf

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen i BRF Öfre Badparken får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till och med 2022-12-31.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12, Södertälje, med adresserna Övre Torekällgatan 31, Täppgatan 4, Täppgatan 6 och Söderbergsgatan 6. I fastigheten upplåter föreningen 22 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar, samt 8 lokaler, vilka upplåtes med hyresrätt.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 101 kvm fördelat på de 22 bostadsrätterna och hyreslokalerna yta uppgår till 349 kvm.

Vid årsstämman 2022, som genomfördes på Hotell Skogshöjd den 17 maj, valdes nedanstående styrelse:

Anders Lago, ordförande  
Ulrika Granath, ledamot, kassör  
Thomas Helmerson, ledamot, sekreterare  
Fredrik Hjulström, ledamot

Jonas Amrén, suppleant  
Lars-Olof Johansson, suppleant

Inom styrelsen har Jonas, Lars-Olof, Thomas och Fredrik utgjort en fastighetsgrupp. Lars-Olof har haft ett särskilt ansvar för hobbyrum och tvättstuga, Fredrik för soprummet, Ulrika för lås/larm och Jonas för uppföljning av entreprenaden av tak, fasad och fönster. Thomas har arbetat med dokumenthantering och föreningens hemsida.

Till revisor och revisorssuppleant utsågs:

Ann-Christine Hillerström respektive Karin Westerback.

Styrelsen har under 2022 haft 8 protokollförda styrelsemöten, samt haft kontakt via mail och telefon i löpande ärenden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam.

LLB

RB  
aff

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningens styrelse utöver löpande arbete följt upp den stora renovering av tak, fasad och fönster som genomfördes under 2021.

Under 2022 har vi också genomfört en förbättring av hela värmesystemet, bytt ut alla termostater på element, installerat stamregleringsventiler och intrimmat systemet. SES Rör AB, Södertälje, har varit huvudentreprenör för arbetet. I föreningen har Thomas och Lars-Olof tagit ansvar för projektet. Totalt har investeringen i värmesystemet kostat 745 952 kronor.

Arbetet med att se över föreningens handlingar och organisera dessa har fortsatt. Vi har också påbörjat arbetet med en Verksamhetshandbok, som vi tror kan vara till nytta för framtida styrelser.

Vi som alla andra har under det gångna året drabbats av kostnadsökningarna och dessa har gjort det nödvändigt att höja avgifterna till föreningen. Framför allt har de taxebundna kostnaderna ökat kraftigt, fjärrvärmens med ca 5 procent, och VA-avgiften med ca 25 procent.

I resultatdispositionen, vilken fastställs på föreningens årsstämma, föreslår styrelsen en avsättning till framtida underhåll med 268 000 kr (föregående år 268 000 kr) samt att ta 536 252 kr i anspråk ur underhållsfonden.

Årets resultat innan avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår till -482 188 kronor. Efter avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår resultatet till 54 064 kronor.

### Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser registrerats.

Antalet medlemmar vid ingången av 2022 uppgick till: 34

Antalet medlemmar vid utgången av 2022 uppgick till: 33



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 2201-2212 | 2101-2112 | 2001-2012 | 1901-1912 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 537     | 1 464     | 1 654     | 1 655     |
| Resultat efter finansiella poster | -482      | 244       | 298       | 116       |
| Soliditet %                       | 29        | 30        | 59        | 56        |
| Lån per kvm (kronor)              | 3 566     | 3 612     | 1 039     | 1 064     |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Förlags-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 4 391 794            | 210 000              | 558 181                        | 224 885                | 244 442           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                      |                                | 244 442                | -244 442          |
| Avsättning till<br>underhållsfond                   |                      |                      | 268 000                        | -268 000               |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                      |                                |                        | -482 188          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>4 391 794</b>     | <b>210 000</b>       | <b>826 181</b>                 | <b>201 327</b>         | <b>-482 188</b>   |
|   |                      |                      |                                |                        | <b>Totalt</b>     |
| Belopp vid årets ingång                             |                      |                      |                                |                        | <b>5 629 302</b>  |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                      |                                |                        | <b>0</b>          |
| Avsättning till<br>underhållsfond                   |                      |                      |                                |                        | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                      |                      |                      |                                |                        | <b>-482 188</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      |                      |                      |                                |                        | <b>5 147 114</b>  |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 201 327         |
| Årets resultat      | -482 188        |
| <b>Summa</b>        | <b>-280 861</b> |

*Förslag till disposition:*

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsättning till underhållsfond    | 268 000         |
| lanspråktagande av underhållsfond | -536 252        |
| Balanseras i ny räkning           | -12 609         |
| <b>Summa</b>                      | <b>-280 861</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|  |      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |      |                          |                          |
| Avgifter bostadsrätter                               |      | 1 536 744                | 1 463 568                |
| Hyror lokaler  |      | 272 296                  | 266 351                  |
| Övriga rörelseintäkter                               |      | 16 721                   | 12 706                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |      | <b>1 825 761</b>         | <b>1 742 625</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |      |                          |                          |
| Förvaltningstjänster                                 | 2    | -29 374                  | -28 042                  |
| Reparation & underhåll                               | 3, 4 | -604 553                 | -63 250                  |
| Taxebundna kostnader                                 | 5    | -922 102                 | -892 271                 |
| Övriga förvaltningskostnader                         | 6    | -98 354                  | -244 176                 |
| Arvode till styrelsen                                |      | -60 061                  | -61 071                  |
| Avskrivningar byggnad                                |      | -391 780                 | -119 346                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |      | <b>-2 106 224</b>        | <b>-1 408 156</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |      | <b>-280 463</b>          | <b>334 469</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |      |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |      | 289                      | -                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |      | -202 015                 | -90 027                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |      | <b>-201 726</b>          | <b>-90 027</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |      | <b>-482 189</b>          | <b>244 442</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |      | <b>-482 189</b>          | <b>244 442</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <b>-482 189</b>          | <b>244 442</b>           |

Uo  
A  
af

## BALANSRÄKNING

1

|  |      | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |      |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |      |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |      |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 7, 8 | 17 150 689        | 15 243 758        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 9    | 96 069            | 127 226           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10   | –                 | 1 977 900         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |      | <b>17 246 758</b> | <b>17 348 884</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |      | <b>17 246 758</b> | <b>17 348 884</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |      |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |      |                   |                   |
| Övriga fordringar  |      | 15                | 11                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |      | –                 | 48 851            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>   |      | <b>15</b>         | <b>48 862</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>  |      |                   |                   |
| Kassa och bank   | 11   | 411 039           | 1 306 494         |
| <i>Summa kassa och bank</i>  |      | <b>411 039</b>    | <b>1 306 494</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |      | <b>411 054</b>    | <b>1 355 356</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |      | <b>17 657 812</b> | <b>18 704 240</b> |

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "LO" and "ad".



|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 4 391 794         | 4 391 794         |
| Upplåtelseavgifter                           | 210 000           | 210 000           |
| Fond för yttre underhåll                     | 826 181           | 558 181           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>5 427 975</i>  | <i>5 159 975</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 201 327           | 224 885           |
| Årets resultat                               | -482 188          | 244 442           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-280 861</i>   | <i>469 327</i>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>5 147 114</b>  | <b>5 629 302</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 12 134 820     | 12 461 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>12 134 820</b> | <b>12 461 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 167 120           | -                 |
| Leverantörsskulder                           | 31 852            | 467 857           |
| Skatteskulder                                | 2 030             | 6 571             |
| Övriga skulder                               | 32 771            | 34 551            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 142 105           | 104 959           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>375 878</b>    | <b>613 938</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>17 657 812</b> | <b>18 704 240</b> |

UG  
A  
alf

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01  
2022-12-31

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |
| Rörelseresultat   | -280 463         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.                            |                  |
| - Avskrivningar   | 391 780          |
| Erhållen ränta  | 290              |
| Erlagd ränta  | -202 015         |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>-90 408</i>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                  |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                 | 93 664           |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                    | -449 997         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-446 741</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -289 654         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-289 654</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |
| Utbetalning, amortering av lån  | -159 060         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-159 060</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-895 455</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>1 306 494</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>411 039</b>   |

Allo  
Cef

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

|   | Procent | År  |
|---|---------|-----|
| Byggnader och mark                      | 1       | 100 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20      | 5   |
| Tvättstuga                              | 10      | 10  |
| Fasad                                   | 2       | 50  |
| Fönster                                 | 4       | 25  |
| Tak                                     | 4       | 25  |
| Injusteringsbara stamventiler           | 6,66    | 15  |

### Not 2 Förvaltningstjänster

|                                    | 2022           | 2021           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial förvaltningen | -3 574         | -2 518         |
| Städtjänst                         | -25 800        | -25 524        |
|                                    | <b>-29 374</b> | <b>-28 042</b> |

### Not 3 Reparation och underhåll

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamma ytor                  | -20 338        | -5 906         |
| Låsinstallationer                | -6 944         | -4 084         |
| Installationer ( VVS/el etc. )   | -4 450         | -33 762        |
| Utvändigt huskroppen (tak/fasad) | -23 700        | -              |
| Mark och hårdgjorda ytor         | -1 683         | -269           |
| Snö och halkbekämpning           | -9 669         | -10 474        |
| Reparation i lokaler             | -              | -3 609         |
| Reparation i bostäder            | -              | -2 506         |
| Reparation hiss                  | -1 518         | -2 640         |
|                                  | <b>-68 302</b> | <b>-63 250</b> |

### Not 4 Planenligt underhåll

|                | 2022            | 2021     |
|----------------|-----------------|----------|
| Installationer | -536 252        | -        |
|                | <b>-536 252</b> | <b>-</b> |

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'UE' and 'af'.

| Not 5 | Taxebundna kostnader             | 2022            | 2021            |
|-------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | El                               | -55 427         | -38 660         |
|       | Värme                            | -590 717        | -589 152        |
|       | VA / Avlopp                      | -70 944         | -58 440         |
|       | Hushållssopor ( inkl grovsopor ) | -52 734         | -60 560         |
|       | Fastighetsförsäkring             | -59 631         | -55 730         |
|       | Kabel TV och bredband            | -34 699         | -33 107         |
|       | Övrigt                           | -4 352          | -4 814          |
|       | Fastighetsskatt                  | -53 598         | -51 808         |
|       |                                  | <b>-922 102</b> | <b>-892 271</b> |

| Not 6 | Övriga förvaltningskostnader             | 2022           | 2021            |
|-------|--|----------------|-----------------|
|       | Ekonomisk förvaltning                    | -40 562        | -38 628         |
|       | Konsultarvode                            | -1 875         | -1 875          |
|       | Bankavgifter                             | -4 048         | -152 426        |
|       | Föreningsavgifter                        | -4 680         | -4 610          |
|       | Övriga styrelse och förvaltningstjänster | -42 189        | -41 637         |
|       | Revision                                 | -5 000         | -5 000          |
|       |  | <b>-98 354</b> | <b>-244 176</b> |

| Not 7 | Byggnader och mark                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 15 748 634        | 9 078 533         |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
|       | Inköp                                     | 2 267 554         | 6 670 101         |
|       | Markvärde                                 | 1 786 600         | 1 786 600         |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 19 802 788        | 17 535 234        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -2 291 476        | -2 200 691        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |                   |                   |
|       | Årets avskrivningar                       | -360 623          | -90 785           |
|       | Utgående avskrivningar                    | -2 652 099        | -2 291 476        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>17 150 689</b> | <b>15 243 758</b> |

Taxeringsvärde byggnad: 26 355 000

Taxeringsvärde mark: 15 063 000

Investering i tak och injusteringsbara stamventiler.

Uppgifterna om avskrivningarna är inte jämförbara med boksluten från tidigare år. Utrangering av redan avskrivna delar av byggnaden gjordes 2018 vilket minskade anskaffningsvärdet och ingående avskrivningar. Detta skedde dock utan att uppgifterna i boksluten ändrades, vilket korrigerades 2021.

| Not 8 | Ställda säkerheter              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 12 563 000        | 12 563 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 563 000</b> | <b>12 563 000</b> |

| Not 9 | Inventarier, verktyg och installationer   | 2022-12-31    | 2021-12-31     |
|-------|---|---------------|----------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 155 787       | -              |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |               |                |
|       | Inköp                                     | -             | 155 787        |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 155 787       | 155 787        |
|       | Ingående avskrivningar                    | -28 561       | -              |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>      |               |                |
|       | Årets avskrivningar                       | -31 157       | -28 561        |
|       | Utgående avskrivningar                    | -59 718       | -28 561        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>96 069</b> | <b>127 226</b> |

| Not 10 | Pågående nyanläggningar     | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden | 1 977 900  | -          |
|        | Nedlagda utgifter           | 79 954     | 1 977 900  |
|        | Omklassificeringar m.m.     | -2 057 854 | -          |
|        | Utgående anskaffningsvärden | 0          | 1 977 900  |

Avser investering på taket, klart under 2022.

| Not 11 | Checkräkningskredit | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|---------------------|------------|------------|
|        | Beviljad kredit     | 500 000    | 500 000    |

| Not 12 | Långfristiga skulder                              | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--------|---|--------------------|--------------------|
|        | Hypotekslån Nordea, ränta 1,620% (ffd 2025-03-18) | -2 712 500         | -2 782 500         |
|        | Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-03-19) | -1 965 000         | -1 985 000         |
|        | Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-05-05) | -4 432 500         | -4 477 500         |
|        | Hypotekslån Nordea, ränta 4,030% (ffd 2027-06-16) | -691 940           | -716 000           |
|        | Hypotekslån Nordea, ränta 3,480% (ffd 2027-07-21) | -2 500 000         | -2 500 000         |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld              | 167 120            | -                  |
|        |   | <b>-12 134 820</b> | <b>-12 461 000</b> |

Årlig amortering uppgår till 167 120 kr.

UG  
af

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2023-05-08



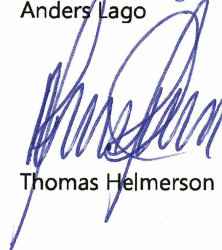
Ulrika Granath



Anders Lago



Fredrik Hjulström



Thomas Helmersson

Min revisionsberättelse har lämnats



Ann-Christine Hillerström  
Intern Revisor

## **Revisionsberättelse**

BRF Öfre Badparken org nr 716420-2488 för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknad som är vald till intern revisor i BRF Öfre Badparken avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat periodens redovisning samt kontrollerat att de i årsredovisningen intagna Resultat- och Balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Jag har även tagit del av protokoll från 2022 års styrelsemöten (8 st). Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att:

- Balans- och Resultaträkningarna fastställs
- Årets resultat överföres i ny räkning efter beslutad disposition
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Södertälje 2023-05-10



Ann-Christine Hillerström  
Intern revisor

