

# Årsredovisning

---

## *Brf Nedslaget 1*

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 1 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard som pågående renoveringar ska ge, samt god effektivitet i föreningens drift och förvaltning.

Styrelsens ledstjärna för arbetet under året har varit öppenhet och transparens.

### Fakta om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nedslaget 1 registrerades 2011-04-07, nuvarande stadgar registrerades 2022-09-09 hos Bolagsverket enligt årsmötesbeslut den 19 maj 2021 och den 24 maj 2022. Även arbets- och basordning har uppdaterats under året.

Föreningen förvärvade 2014-09-10 fastigheten Nedslaget 1 i Stockholms kommun för totalt SEK 58 696 694.

Det är föreningens åttonde hela räkenskapsår som innehavare av ovan nämnd fastighet.

Till grund för föreningens verksamhet ligger den ekonomiska plan vilken upprättats i samband med övertagandet och registrerades på Bolagsverket 2014-07-02.

Till föreningens styrelse valdes vid årsmötet 2022-05-24:

Carolina Flodin, ledamot

Kerstin Banck-Jansson, ledamot

Saman Shekari, ledamot

Robin Engqvist, ledamot

Jai Manneh, ledamot

Carola Ekblad, suppleant

Torbjörn Skarsgård, suppleant

Till revisor valdes:

Erik Hallander, Weaudit

Valberedning:

Gustav Tannfors

Ingela Charlez

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Carolina Flodin och Kerstin Banck-Jansson

Arbetsgrupper:

Styrelsen har under året haft en löst sammansatt trädgårdsgrupp främst bestående av:

Kerstin Banck-Jansson, port 29, Eva Larsson port 33, Saman Shekari port 29 Gunvor Hörnsäter port 35, Mia Tholinder port 37

Styrelsen har under 2022 haft 11 protokollförda möten, därtill ett antal arbets- och informationsmöten, mail och telefonkontakter.

Brf Nedslaget 1 innehade under året medlemskap i branschorganisationen Fastighetsägarna AB, vilket sägs upp vid avtalets utgång. Nytt medlemskap i branschorganisationen NABO skapades under hösten 2022. Medlemskap i branschorganisation innebär möjlighet till utbildning och seminarier med inriktning på styrelsens ansvar samt nyheter/information/råd/stöd för bostadsrättsföreningar.

#### Allmänt om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Nedslaget 1 med adress Isjaksgränd 25-37, samt Vasaloppsvägen 63-65 i Hägersten. Byggnaden innehåller 54 bostadslägenheter, varav 46 stycken från 2022 upplåts med bostadsrätt och 8 stycken med hyresrätt, då en hyresrätt upplåtits med bostadsrätt under året.

Total bostadsyta är 2 893 kvm.

Byggnaden innehåller vidare 4 stycken lokaler om totalt 339 kvm, samt 26 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Trygg-Hansa, bostadstillägg för medlemmarna ingår i premien.

#### Fiberanslutning

Stockholms stadsnät har dragit fiber och avtal med AB Sappa finns där bredband, TV (basutbud) och telefoni ingår för medlemmar och hyresgäster. Avtalet gäller fram till 2026-11-30.

#### Förvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning har under året utförts av AMW Fastighetsvård AB

Fastighetens ekonomiska förvaltning utförs av Bostadsförvaltning Sverige AB

Trappstädning utförs av Smart Städ/Smart Förvaltning Sverige AB.

Avtal om snöröjning finns med Gröndals Mark & Bygg AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni blev äntligen återställandet av Parklekens lokal klart, efter översvämningen maj 2021. I februari påbörjades planeringen av bytet av de liggande stammarna, ett arbete som väntas starta under våren 2023.

Även planering av förädling resp. flytt av tvättstugan påbörjades under våren 2022, bygglov söktes och beviljades.

Nya sophus har inköpts och fr.o.m. december infördes matavfallssortering, vilket är ett Lagkrav från 1:a januari 2023.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes under december.

Styrelsen har organiserat vår- och höststädning med tillgång för container för "skräp".

Städdagarna har avslutats med gemensam grillning och fika.

Liksom tidigare år har styrelsen också skrivit och skickat ut två nyhetsbrev/halvår.

#### Medlemsinformation

Under 2022 har 3 st överlåtelser och 1 st upplåtelse av bostadsrätt skett.

7 st nya medlemmar har tillkommit och 6 st har lämnat föreningen. Antalet medlemmar 2022-12-31 var 67 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	2 447	2 538	2 531	2 463
Resultat efter finansiella poster	-1 373	-674	-81	-2 800
Soliditet %	36	33	30	30

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 994 451	1 332 000	9 958 595	-36 192 889	-673 552
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-673 552	673 552
Förändring av underhållsfond		222 000		-222 000	
Förändring insatser/uppl.avg			5 080 000		
Årets resultat					-1 373 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 994 451</b>	<b>1 554 000</b>	<b>15 038 595</b>	<b>-37 088 441</b>	<b>-1 373 292</b>

	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 418 605
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Förändring insatser/uppl.avg	5 080 000
Årets resultat	-1 373 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 125 313</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-37 088 441
Årets resultat	-1 373 292
<i>Summa</i>	<i>-38 461 733</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	222 000
lanspråktagande av underhållsfond	-653 950
Balanseras i ny räkning	-38 029 783
<i>Summa</i>	<i>-38 461 733</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyror och avgifter	2	2 446 968	2 538 327
Övriga rörelseintäkter		3 600	15 590
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 450 568</b>	<b>2 553 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningstjänster, entreprenad	3	-135 914	-180 655
Underhåll och reparationer	4, 5	-1 149 837	-805 146
Taxebundna kostnader	6	-995 010	-930 842
Personalkostnader		-59 268	-59 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-359 761	-348 760
Övriga externa förvaltningskostnader	7	-401 748	-340 483
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 101 538</b>	<b>-2 665 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-650 970</b>	<b>-111 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 321	-562 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-722 321</b>	<b>-562 391</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 373 291</b>	<b>-673 552</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 373 291</b>	<b>-673 552</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 373 291</b>	<b>-673 552</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	64 147 833	64 496 593
Inventarier, verktyg och installationer	9	114 224	–
Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	10	211 383	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>64 473 440</i>	<i>64 496 593</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 473 440</b>	<b>64 496 593</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 188	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>12 188</i>	<i>3</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 361 329	4 064 226
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>7 361 329</i>	<i>4 064 226</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 373 517</b>	<b>4 064 229</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 846 957</b>	<b>68 560 822</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 994 451	47 994 451
Underhållsfond		1 554 000	1 332 000
Upplåtelseavgifter		15 038 595	9 958 595
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>64 587 046</i>	<i>59 285 046</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 088 441	-36 192 889
Årets resultat		-1 373 292	-673 552
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-38 461 733</i>	<i>-36 866 441</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 125 313</b>	<b>22 418 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	33 792 446	45 258 994
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 792 446</b>	<b>45 258 994</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 441 849	381 026
Leverantörsskulder		125 164	161 865
Skatteskulder		203 502	194 592
Övriga skulder		14 926	14 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 757	131 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 929 198</b>	<b>883 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 846 957</b>	<b>68 560 822</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01  
2022-12-31

## Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-650 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	359 761
Erlagd ränta	-722 321
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 013 530</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 185
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-14 848

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -1 040 563**

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-125 225
Investeringar pågående byggnation	-211 383

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -336 608**

## Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	5 080 000
Utbetalning, amortering av lån	-405 725

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 4 674 275**

**Årets kassaflöde 3 297 104**

Likvida medel vid årets början	4 064 225
Likvida medel vid årets slut	7 361 329



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,8	125
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Not 2	Intäkter	2022	2021
	Avgifter/hyror bostäder	2 063 326	2 092 640
	Pant- och överlåtelseavgifter	10 585	11 167
	Hyror lokaler	247 499	321 624
	Hyror parkering	124 838	112 656
	Övriga intäkter	720	240
		<b>2 446 968</b>	<b>2 538 327</b>

Not 3	Förvaltningstjänster, entreprenad	2022	2021
	Material förvaltningstjänster	-3 749	-3 802
	Teknisk förvaltning	-51 735	-49 608
	Städtjänster	-66 404	-108 722
	Övriga avtalskostnader	-14 026	-18 523
		<b>-135 914</b>	<b>-180 655</b>

Not 4	Reparation och underhåll	2022	2021
	Reparation av gemensamma utrymmen	-8 846	-5 528
	Reparation av installationer/OVK	-83 086	-59 177
	Reparation av bostäder/lokaler	-287 708	-233 489
	Utemiljö	-6 670	-36 450
	Snö- och halkbekämpning	-109 577	-54 264
	Renovering fasad och fönster	-	-414 945
	Reparation övrigt	-	-1 294
		<b>-495 887</b>	<b>-805 147</b>

Not 5	Planenligt underhåll	2022	2021
	Underhåll installationer	-81 250	-
	Underhåll markytor, utemiljö	-572 700	-
		<b>-653 950</b>	<b>-</b>
Not 6	Taxebundna kostnader	2022	2021
	El	-165 644	-95 744
	Fjärrvärme	-523 090	-536 461
	Vatten och avlopp	-117 029	-115 388
	Sophantering	-61 667	-53 431
	Grovsopor	-22 921	-23 852
	Kabel-TV/bredband	-92 712	-92 291
	Pant- och överlåtelseavgifter	-11 948	-13 676
		<b>-995 011</b>	<b>-930 843</b>
Not 7	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Övriga förvaltningskostnader/mäklararvoden	-123 309	-54 396
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	-81 804	-78 935
	Fastighetsförsäkring	-55 656	-53 515
	Bankkostnader	-3 346	-2 984
	Medlemsavgifter	-5 162	-5 034
	Fastighetsskatt	-105 396	-98 106
	Konsultarvoden	-7 450	-28 762
	Revisionsarvoden	-19 625	-18 750
		<b>-401 748</b>	<b>-340 482</b>
Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Utgående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Ingående avskrivningar	-2 311 538	-1 962 778
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-348 760	-348 760
	Utgående avskrivningar	-2 660 298	-2 311 538
	Mark	23 213 156	23 213 156
	Utgående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
	<b>Redovisat värde</b>	<b>64 147 833</b>	<b>64 496 593</b>

Taxeringsvärde byggnad: 28 564 000

Taxeringsvärde mark: 57 773 000

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	125 225	–
	Utgående anskaffningsvärden	125 225	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 001	–
	Utgående avskrivningar	-11 001	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>114 224</b>	<b>–</b>
Not 10	Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	211 383	–
	Utgående anskaffningsvärden	211 383	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>211 383</b>	<b>–</b>
Not 11	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Lån SBAB rörligt ränta f.n 3,50%, ffd 2023-12-11	-5 440 757	-5 474 346
	Lån SBAB rörlig ränta f.n 3,50%, ffd 2023-12-11	-5 590 757	-5 612 893
	Lån SBAB bunden ränta 4,20%, ffd 2025-11-12	-4 737 500	-4 787 500
	Lån SBAB bunden ränta 1,15%, ffd 2024-08-09	-18 400 000	-18 500 000
	Lån SBAB bunden ränta 4,20%, ffd 2025-11-12	-11 065 281	-11 265 281
	Kortfristig del av långfristig skuld	11 441 849	381 026
		<b>-33 792 446</b>	<b>-45 258 994</b>

Uppskattad amortering för 2023 uppgår till 410 335 kr.

Två av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 629 000	46 629 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>46 629 000</b>	<b>46 629 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Hägersten den

Kerstin Banck-Jansson

Jai Manneh

Carolina Flodin

Saman Shekari

Robin Engqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor