

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröna Lund i Waxholm får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades den 13 januari 1992 och förvärvade fastigheten samma år. Gällande stadgar antogs den 2014.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Gröna Lund 1 i Vaxholm, med adresser Kungsgatan 25, Pilgatan 6 och Framnäsvägen 1. Fastigheten bebyggdes 1955 och består av två sammanbyggda flerbostadshus.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 1 633 m² varav 1 291m² utgör bostäder och 301 m² lokaler.

Föreningen upplåter 24 bostäder och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Hyreslokalerna har under året nyttjats för:

Fotvård	20 m ²
Ateljé, med förråd	116 m ²

Därtill hyr föreningen ut 3 förråd.

Byggnaden värms med fjärrvärme och har bredbandsnät.

Taxeringsvärdet per den 31 december 2022 var 32.511.000 kr (föregående år 26.762.000 kr), varav 20.254.000 kr (f.å. 16.105.000 kr) utgör byggnadsvärde och 12.257.000 kr (f.å. 10.657.000 kr) mark. Av det totala taxeringsvärdet avser 30.400.000 kr (f.å. 24.000.000 kr) bostäder och 2.111.000 kr (f.å. 2.762.000 kr) lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar även kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsaktiviteter

Föreningen har sedan årsstämman 2022 företrätts av följande.

Styrelseledamöter: Robin Englund, ordförande
Rolf Dahlborg
Annika Johnsson
Linnea Malm Bryner
Didi Nordberg, avgår 14/2 -23 pga flytt

Styrelsesuppleanter: Martin Penneryd

Revisorer: Ewa Rozario Nilsson, extern

Valberedning: Gun-Britt Andersson
Emma Englund

Av föreningen 26 bostadsrätter har under året lägenheterna nr 19 och 122 tillträtts av nya ägare.

Föreningens årsstämma hölls den 7 juni 2022.
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningen köpte tillbaka bostadsrätten till lokal 1006/skyddsrum från Vaxholms Stad, syftet är att utöka föreningen möjligheter till extra förråd alternativ till vidare uthyrning.

Medlemmar i föreningen har tilldelats egna parkeringsplatser, avtal har skickats ut, ett kösystem har upprättats.

Ett av garagen sades upp av tidigare hyrestagare och överläts till Waxö EI.

Föreningen har under året haft två stycken städdagar.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Adven Energilösningar AB
- vatten: Roslagsvatten/Vaxholmsvatten AB
- elnät: E.ON Energidistribution AB
- elhandel: E.ON Energilösningar AB
- bredband: Winther Bredband AB
- städning: Smart Förvaltning Sverige AB
- hushållssophämtning: Roslagsvatten/Vaxholmsvatten AB
- fastighetsskötsel: Ett VVS Vaxholm AB (f.d.Vaxholms Värmeservice)
- sotning: Värmdö Sotningsdistrikt AB
- hissunderhåll: Schindler Hiss AB
- hissbesiktning: Kiwa Sweden AB
- tvättmaskinservice: AB Podab
- kodlås portar: LDA Larmkonsult Direct AB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Byggnad

Under året 2022 installerades laddpunkter i anslutning till parkeringen. Stort grävarbete utfördes av Rindö Markentreprenad samt elinstallationen av Charge Node.

Ett ventilationsarbete har påbörjats för att lösa de punkter som anmärkts på i OVK-besiktningen.

En firma anlätades för att ta fram en underhållsplan.

Siffrorna på parkeringsplatserna målades om.

På grund av den osäkra världssituationen och det ekonomiska läget har styrelsen valt att vara restriktiv med större underhållsprojekt.

Större utförda underhållsåtgärder tidigare år

▪ Nytt lås- och passersystem installerades	2021
▪ Montering av nödtelefoner i hissarna	2021
▪ Renovering rörstammar östra flygeln	2020
▪ OVK besiktning	2020
▪ Tvättstugan renoverades	2019
▪ Borttagning av mossa på tak	2019
▪ Relining av rörstammar västra flygeln	2018
▪ Relining av rörstammar mitthuset	2017
▪ Nytt entrétak över port 6A	2017
▪ Sensorstyrda armaturer installerades	2016
▪ Reparation av hiss 6A	2015
▪ Nya entrétak över två portar	2015

Ekonomi

Intäkterna sjönk något. Eftersom föreningen har köpt lokal 1006 bortfaller årsavgiften därifrån och intäkten minskar. Siffrorna för årsavgifter och el- och bredbandstillägg är inte jämförbara då uppdelningen av debitering gjordes per 1/4 2021.

Förbrukningskostnaderna hamnade något högre förra året. Flera poster minskade glädjande nog medan andra steg. Städningen sköttes tidigare internt men är nu utlagd på extern firma. Styrelsen valde att i mars binda elpriser på tre år vilket har inneburit en stor besparing på föreningens elkostnader.

Underhållskostnaderna steg något.

Förvaltningskostnaderna blev sammantaget klart lägre. Fastighetsförsäkringen blev klart dyrare medan ekonomisk förvaltning och revision minskade betydligt. En särskild post är avräkning av differenser från åren före 2021. Då nettot här blev en intäkt redovisningsmässigt blir posten en negativ kostnad.

Avskrivningarna ökade med den nya billaddningsanläggningen.

Räntekostnaderna steg mot slutet av året.

Årets resultat blev ett överskott med 457.981 kr.

Föreningen hade vid årsskiftet två *hypotekslån* hos Nordea Hypotek. Styrelsen har under året sett över lånen. Det tidigare lånet hos SBAB löstes under hösten och Nordea-lånen, vars bindningstid gick ut i november, har omförhandlats och vi har börjat amortera, se vidare Not 5.

Styrelsens arvode har uppgått till 30.000 kr, enligt stämmobeslut. Arbetsgivaravgifter tillkommer naturligtvis.

Några nyckeltal

			2018	2019	2020	2021	2022
Intäkter		[tkr]	1 807	1 830	1 841	1 879	1 848
Resultat		[tkr]	-579	232	387	519	458
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	1 325	1 325	1 325	1 223	1 158
Driftskostnader	3)	[kr/m ²]	1 226	761	673	635	623
- varav värme	2)	[kr/m ²]	164	169	145	192	165
- varav el	2)	[kr/m ²]	75	71	54	97	102
Sparande	4)	[kr/m ²]	1878	250	345	427	409
Kapitalkostnad	2)	[kr/m ²]	128	142	139	112	126
Lån	1)	[kr/m ²]	9 255	9 216	9 177	9 138	8 911
Belåning	5)	[%]	56	44	44	44	35
Räntekänslighet	6)	[%]	7	7	7	7	8

- 1) Beräknat på total bostadsyta.
- 2) Beräknat på total yta.
- 3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.
- 4) Avskrivningar + Årsresultat + Planerat underhåll, på total yta.
- 5) Beräknat som långfristiga skulder i förhållande till taxeringsvärdet.
- 6) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Sparande, Lån och Räntekänslighet nyckeltal som antagits i Lag (2022:1028) om ändring i årsredovisningslagen.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Akkumulerat resultat	- 595.510 kr
Årets resultat	<u>457.981 kr</u>
	-137.529 kr

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	<u>-137.529 kr</u>
	-137.529 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2022	2021
Intäkter			
Årsavgifter		1 493 316	1 577 305
Övriga avgifter		7 486	5 943
Lokalhyror		134 400	117 300
Förrådshyror		17 400	19 845
Parkeringshyror		7 125	11 400
Eltillägg		120 960	93 720
Bredbandstillägg		67 512	53 184
Övriga intäkter		0	0
Summa intäkter		1 848 199	1 878 697
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		269 313	312 957
Vatten (och sophämtning -21)		132 223	163 558
El		166 226	157 860
Bredband		15 723	0
Gård		2 727	2 482
Städning		23 980	0
Sophämtning		40 795	
Fastighetsskötsel		14 524	12 400
Snöröjning		0	0
Förbrukningsmaterial		195	0
Summa förbrukning		665 706	649 257
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		28 319	545
Uh VVS		38 497	34 002
Uh el		25 858	0
Uh hiss		38 871	72 698
Uh tvättstuga		0	13 873
Uh lokal		0	0
Uh övrigt		0	0
Förbrukningsinventarier		2 384	0
Summa underhåll		133 929	121 118
<i>Förvaltning</i>			
Kontorsomkostnader		210	0
Försäkring		63 803	41 839
Bankkostnader		3 662	3 742
Ekonomisk förvaltning		72 850	89 715
Revision		8 000	27 280
Övriga främmande tjänster		678	13 104
Föreningsavgifter		4 950	0
Stämmor och möten		736	0
Övrigt		2 394	1 653
Äldre differenser		-44 329	
Arvoden/löner		37 929	19 286
Sociala avgifter		4 023	6 060
Summa förvaltning		154 906	202 679

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2022	2021
Resultat före avskrivningar o skatt		893 658	905 643
<i>Fastighetsskatt</i>			
Fastighetsskatt/-avgift		63 454	63 249
<i>Summa fastighetsskatt</i>		63 454	63 249
<i>Avskrivning</i>			
Avskr mark, byggnad	1,2	163 461	163 461
Avskr passersystem	1,2	13 541	13 541
Avskr billaddningsanläggning	1,2	20 300	
Avskr yttre anläggning	1,2	12 753	12 753
<i>Summa avskrivning</i>		210 055	189 755
Resultat efter avskrivningar		620 149	652 639
Finansiella intäkter och kostnader			
<i>Intäkter</i>			
Ränteintäkter		0	0
Övr finansiella intäkter		0	0
<i>Summa intäkter</i>		0	0
<i>Kostnader</i>			
Räntekostnader		162 168	144 502
Övr finansiella kostnader		0	0
<i>Summa kostnader</i>		162 168	144 502
Årets resultat		<u>457 981</u>	<u>508 137</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark	1,2	1 488 750	1 488 750
Byggnad	1,2	11 571 271	11 734 732
Passersystem	1,2	108 332	121 873
Billaddningsanläggning	1,2	385 692	
Yttre anläggning	1,2	86 080	98 833
Egna bostadsrättslokaler		232 186	132 186
Summa Anläggningstillgångar		13 872 311	13 576 374
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Förutbetalda kostnader		33 882	25 870
Kortfristiga fordringar		127 743	12 887
Likvida medel	3	2 106 671	2 507 991
Summa Omsättningstillgångar		2 268 296	2 546 748
Summa tillgångar		16 140 606	16 123 122
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		4 428 202	4 428 202
Fond för yttre underhåll		80 286	80 286
Summa bundet eget kapital		4 508 488	4 508 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-595 510	-1 103 647
Årets resultat		457 981	508 137
Summa fritt eget kapital		-137 529	-595 510
Summa eget kapital		4 370 959	3 912 978
<i>Låneskulder</i>			
Hypotekslån	5	11 495 000	11 788 612
Summa låneskulder		11 495 000	11 788 612
<i>Övr kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	7	98 271	231 817
Förutbetalda avgifter o hyror		57 983	38 219
Skatteskuld		1 651	7 193
Övriga skulder	8	10 688	65 035
Upplupna kostnader	9	106 054	79 268
Summa övr kortfristiga skulder		274 647	421 532
Summa skulder		11 769 647	12 210 144
Summa eget kapital och skulder		16 140 606	16 123 122

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor - 31/12	2022	2021
-------------------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har väsentligen upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Förenklingsregeln avseende periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper som föregående år har använts.

Not 1 Avskrivningsplan

Avskrivningar sker över följande antal år:

Mark	skrivs ej av
Byggnad	100 år
Passersystem	10 år
Billaddningsanläggning	20 år
Yttre anläggning	25 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Mark	skrivs ej av		
Anskaffningsvärde		1 488 750	1 488 750
	Bokfört värde	1 488 750	1 488 750
Byggnad	skrivs av med 1%		
Anskaffningsvärde		16 027 362	16 027 362
Ackumulerad avskrivning		-4 292 630	-4 129 169
Årets avskrivning		-163 461	-163 461
	Bokfört värde	11 571 271	11 734 732
Passersystem	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		135 414	
Årets anskaffning			135 414
Ackumulerad avskrivning		-13 541	
Årets avskrivning		-13 541	-13 541
	Bokfört värde	108 332	121 873
Billaddanläggning	skrivs av med 5%		
Årets anskaffning		405 992	
Årets avskrivning		-20 300	
	Bokfört värde	385 692	
Yttre anläggning	skrivs av med 4%		
Anskaffningsvärde		318 814	318 814
Ackumulerad avskrivning		-219 981	-207 228
Årets avskrivning		-12 753	-12 753
	Bokfört värde	86 080	98 833

Belopp i kronor - 31/12	2022	2021
-------------------------	------	------

Not 3 Likvida medel

Kassa	168	168
Nordea PG-konto	2 106 503	2 507 823
Nordea Sparkonto	0	0
Summa	2 106 671	2 507 991

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	457 981	508 137
+ Avskrivningar	210 055	189 755
	668 036	697 892
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	-122 868	1 585 540
Ökning (+) / minskning (-) av kortfrista skulder	-146 885	249 319
	398 283	2 532 752
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	-505 992	-135 414
- Amorteringar	-293 612	-50 000
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	-401 321	2 347 338

Not 5 Hypotekslån

Nordea Hypotek -2825	3,23% STIBOR 3 mån	5 875 000	5 875 000
Nordea Hypotek -2469	3,09% STIBOR 3 mån	5 620 000	5 620 000
SBAB			293 612
Summa		11 495 000	11 788 612

Enligt nya direktiv ska hela lån som har slutbetalningsdag inom ett år klassas som kortfristiga trots att de normalt ska förlängas. Bägge lånen klassas därmed som kortfristiga.

Not 6 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 7 Leverantörsskulder

Adven	22 261
EON	14 774
Winther Bredband	20 964
Kiwa	4 409
Bostadsrätterna	5 020
Menja Management	30 843
Summa	98 271

Not 8 Övriga skulder

Deposition	7 500
Avräkning arbetsgivaravgifter	809
Källskatteskuld	2 379
Summa	10 688

Belopp i kronor - 31/12	2022
-------------------------	------

Not 9 Upplupna kostnader

Fjärrvärme	50 958
El	18 151
Ek förvaltning	11 164
Revision	8 000
Räntor	17 781
Summa	106 054

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentligare händelser har inträffat efter årets slut.

Vaxholm den 2023



Robin Englund



Rolf Dahlborg



Annika Johnson



Linnea Malm Bryner

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/6 2023.



Ewa Rozario Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Gröna Lund i Waxholm
Org nr: 716422-5935

Jag har granskat årsredovisningen för föreningen GRÖNA LUND I WAXHOLM för räkenskapsåret 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för upprättandet av en årsredovisning.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot bokföringslagen, föreningspraxis eller mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022.

Jag tillstyrker därför

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag också tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Stockholm 2023-06-27



Ewa Rozario-Nilsson

extern revisor