

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Långbänken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria, men enskilda kapitaltillskott är möjliga.
- Årsavgifterna kommer att höjas pga ökad inflation och ränta.

Föreningens ändamål

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldighetens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36,8 procent. Samfälligheten förvaltar grönområden, vägar, bredband, parkering och garage.

Styrelsen

Lars-Gunnar Börjesson	Ordförande
Leif Hamberg	Ledamot
Florence Heneby	Ledamot
Anders Lundell	Ledamot
Toni Wallin	Ledamot
Pieter Van Der Bilt	Ledamot
Sture Wahlström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Hamberg, Florence Heneby, Toni Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden

Revisorer

Torgny Kvist	Ordinarie Extern
Kurt Axelsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Peter Erichsen
Hans Heneby
Björne Lundkvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 och 22-06-29.

Föreningsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långbänken 2	1986	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el, solceller, värmeväxlare och värmepumpar.

Byggnadsår och ytor

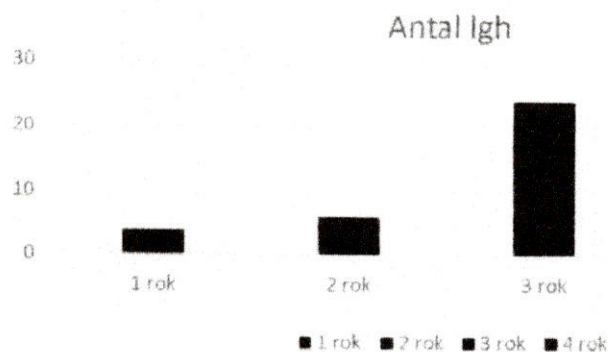
Fastigheten bebyggdes 1986-1987 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 385 m², varav 4 385 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning**Gemensamhetsutrymmen**

Gula Villan
Bibliotek

Kommentar

Gemensamhetslokal

Handwritten signature and initials

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utfört underhåll	År
Byte av fläktar	2022
Planerat underhåll	År
Byte av nödtelefoner i hissar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	CABJ Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	CABJ Fastighetsservice AB
Städning	CABJ Fastighetsservice AB
Hissavtal	Hiss Craft AB, Hissgruppen AB
El	Skellefteå Kraft AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	SUEZ
Elnät	Ellevio
Returpapper	Suez Recykling AB
Ventilationsservice	J4V AB

Föreningens ekonomi

På grund av byte av ekonomisk förvaltare kunde inte årsredovisningen för 2022 presenteras enligt K3-reglerna. I stället kommer detta att ske från och med 2023 års årsredovisning. Förändringen innebär att vi får en redovisning som ger en mer rättvisande bild av vår ekonomi.

Resultatet för 2022 blev negativt. Orsaken till detta är främst stigande inflation och drastiskt ökade kostnader för el. Oförutsedda problem med uppvärmning av varmvatten och luftvärme i en av huskropparna har också bidragit till förlusten. Ökade elkostnader medförde att vi under året investerade i elbesparande åtgärder utöver vad vi planerat, vilket medfört ökade kostnader.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna för drift och kapital från och med 1 januari 2023.

I december 2010 röstade föreningens medlemmar för förslaget att införa dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boarea. Förändringen medförde att vi genom frivilliga kapitaltillskott skulle kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens kapitalskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boarea. Den enskilde medlemmen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

Handwritten initials: AB, JB, KB

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 016	785 417
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 503 736	2 306 567
Finansiella intäkter	1 749	104
Minskning av kortfristiga fordringar	0	48 250
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	148 881
Kapitaltillskott	26752	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 136
	2 532 237	2 550 938
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 513 015	1 471 578
Finansiella kostnader	171 196	156 230
Ökning av materiella anläggningstillgångar	133 005	0
Ökning av kortfristiga fordringar	205 554	0
Minskning av långfristiga skulder	0	99 729
Minskning av kortfristiga skulder	58 944	0
	3 081 714	2 339 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	447 538	997 016
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-549 477	211 600

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har vi anskaffat nya fläktar, genomfört elbesparande akustiskt styrda belysningar, iordninggjort skyddsrummet. Dessutom har vi tvingats reparera luftvärme- och varmvattensystemet i en huskropp.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	438	423	421	359
Lån/m ² bostadsrättsyta	4617	4617	4639	4870
Elkostnad/m ² totalyta	177	154	69	165
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	20	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	36	38	41
Soliditet	32	33	34	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-591	-331	62	-545
Nettoomsättning (tkr)	2503	2262	2091	2043

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked. 4 385 m² bostäder.

Red J + KA

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 480 000	0	0	2 480 000
Upplåtelseavgifter	120 000	0	0	120 000
Kapitaltillskott	9 515 164	26 752	0	9 488 412
Fond för yttre underhåll	609 364	31 508	0	577 856
S:a bundet eget kapital	12 724 528	58 260	0	12 420 268
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 439 377	-31 508	-331 478	-2 076 391
Årets resultat	-595 205	-595 205	331 478	-331 478
S:a ansamlad förlust	-3 034 582	-626 713		-2 407 869
S:a eget kapital	9 689 946	-568 453		10 258 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-590 568
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 407 869
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-246 000
Summa balanserat resultat	-3 244 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Att i ny räkning överförs	-3 244 437

gk
1/2 / 1/4 87

Resultaträkning

1 januari – 31 december 2022		2022	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 496 821	2 261 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 915	44 748
Summa rörelseintäkter		2 503 736	2 306 567
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4, 5	-1 860 099	-1 877 558
Övriga driftkostnader	Not 4	-537 238	-102 992
Personalkostnader	Not 6	-115 678	-102 828
Avskrivningar	Not 7	-411 842	-398 541
Summa rörelsekostnader		-2 924 857	-2 481 919
RÖRELSERESULTAT		-421 121	- 175 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 749	104
Räntekostnader		-171 196	-156 230
Summa finansiella poster		-169 447	-156 126
ÅRETS RESULTAT		-590 568	-331 478

↓ n // P

Balansräkning**Tillgångar**

		2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	27 557 567	27 917 040
Mark	Not 8	1 309 000	1 309 000
Inventarier	Not 9	548 409	467 772
Summa materiella anläggningstillgångar		29 414 976	29 693 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna Sverige	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 417 776	29 696 612
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	Not 11	340 189	143 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 170	89 468
Bank		447 538	997 016
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 897	1 229 821
SUMMA TILLGÅNGAR		30 303 673	30 926 433

480
15/11 20

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 600 000	2 600 000
Kapitaltillskott	9 515 164	9 488 412
Fond för yttre underhåll	558364	577 856
Summa bundet eget kapital	12 673 528	12 666 268
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 388 377	-2 076 391
Årets resultat	-590 568	-331 478
Summa ansamlad förlust	-2 978945	-2 407 869
SUMMA EGET KAPITAL	9 694 583	10 258 399
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	20 243 586	20 243 586
Leverantörsskulder	164 297	206 860
Skatteskulder	39 549	6 680
Övriga skulder	35 243	26219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 415	184 690
Summa kortfristiga skulder	20 609 090	20 668 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 303 673	30 926 433




NOTER**Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Solceller	20 år	20 år
Laddstolpar och laddboxar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	1 777 298	1 673 502
Årsavgifter – Kapital	144 444	183 262
Hyror parkering	60 400	85 230
Hyror garage	98 340	87 870
Elintäkter	415 113	231 955
Öresutnämning	18	1
	2 495 613	2 261 820

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	23673
Återbäring försäkringsbolag	0	489
Övriga intäkter	8 123	20 585
	8 123	44 748

Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	62 626	56 692
Fastighetsskötsel beställning	31 494	29 164
Städning entreprenad	50 205	45 453
Mattvätt	480	1 574
Hissbesiktning	6 929	6 716
Myndighetstillsyn	4 025	429
Gemensamma utrymmen	729	3 801
Serviceavtal	33 842	33 294
Förbrukningsmateriel	8 160	3 201
Brandskydd	0	3 226
	198 490	183 550

Handwritten signature/initials

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	15 894
Entré/trapphus	0	23 829
Lås	0	1 470
Ventilation	318 348	21 991
Elinstallationer	6 365	11 488
Hiss	22 855	17 729
VVS	3 533	0
Elinstallationer	91 063	0
Hiss	14 950	0
Skadegörelse	24 750	0
	481 864	92 401
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	184 342
Mark/Gård/Utemiljö	0	81 150
	0	265 492
Taxebundna kostnader		
El	774 898	675 475
Vatten	80 569	88 765
Sophämtning/renhållning	53 942	49 133
	909 409	813 373
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 049	67 751
Självrisk	0	3000
Samfällighetsavgift	459 502	383 793
Bredband	4 687	1 084
	537 238	455 628
Fastighetsskatt/kommunal avgift	75 641	67 114
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 202 642	1 877 558

Not 5

ÖVRIG EXTERNA KOSTNADER

Medlemsinformation	2 885	1 115
Tele- och datakommunikation	9 943	8 014
Inkassering avgift/hyra	0	1 999
Revisionsarvode extern revisor	21 255	19 500
Föreningskostnader	3 234	4 542
Styrelseomkostnader	1 462	538
Fritids- och trivselkostnader	3 781	1 325
Förvaltningsarvode	68 831	39 873
Förvaltningsarvode övriga	1 932	7 972
Administration	21 442	8 129
Konsultarvode	45 918	2 850
Korttidsinventarier	9 221	0
Tidningar facklitteratur	3 191	995

	Bostadsrätterna Sverige Ek för	6 230	6 140
		199 325	102 992
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	97 050	93 000
	Övriga ersättningar	8 000	0
	Sociala kostnader	10 628	11259
		115 678	104 259
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnader	359474	359474
	Inventarier	39 067	39 067
	Laddstolpar, laddboxar	13 301	0
		411 842	398 542
Not 8	BYGGNADER		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 317 258	37 317 258
	Utgående anskaffningsvärde	37 317 258	37 317 258
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 091 220	-7 731 746
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 474	-359 474
	Utgående avskrivning enligt plan	8 450 694	8 091 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 866564	29 226040
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 309 000	1 309 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	40 000 000	37 000 000
		99 000 000	82 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 866 332	1 866 332
	Nyanskaffningar	133 005	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 999 337	1 866 332
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 398 560	-1 359 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 368	-39 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt	-1 450 928	-1 359 493

	Redovisat restvärde vid årets slut	548 409	467 772
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	<u>Insats Bostadsrätterna Sverige</u>	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Fordran Trefaldigheten	46 000	46 000
	Fordran Trefaldigheten	28 669	0
	Underskott kapitalavgifter	55 500	0
	Fordran återbetalning elkostnad	209 674	0
	Diverse	346	346
	Momsavräkning	0	8 164
	Klientmedel hos SBC	0	535 923
	Räntekonto hos SBC	0	461 093
	<u>Skattekonto</u>	<u>0</u>	<u>88 827</u>
		340 189	1 140 353
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	<u>Samfällighetsavgift</u>	<u>98 170</u>	<u>89 468</u>
		98 170	89 468
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	577 856	331 856
	Reservering enligt stadgar	246 000	246 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-265 492	0
	Vid årets slut	558 364	577 856
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	0	11 200 000
	Nordea	0	1 443 586
	Handelsbanken	7 600 000	7 600 000
	Handelsbanken	11 200 000	0
	Handelsbanken	1 443 586	0
	Summa skulder till kreditinstitut	20 243 586	20 243 586
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 094 000	35 094 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	11 520	2 853
	Avgifter och hyror	0	181 837
		11 520	184 690


Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

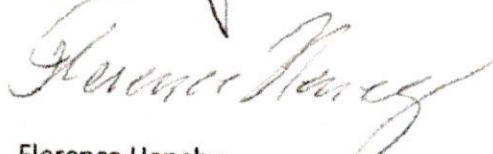
Föreningens redovisning kommer från och med 2023 att följa reglerna för K3 redovisning.


Styrelsens underskrifter


Täby 2023-05-27


Lars-Gunnar Börjesson
Ordförande


Leif Hamberg
Ledamot

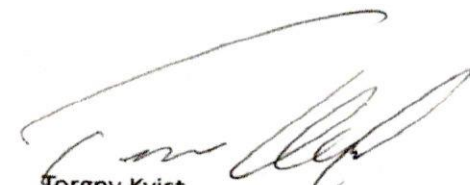

Florence Heneby
Ledamot

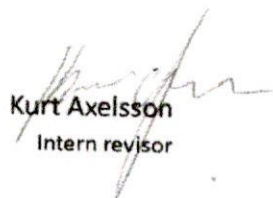

Anders Lundell
Ledamot


Toni Wallin
Ledamot


Peter van der Bilt

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats 23-06-08


Torgny Kvist
Extern revisor
Auktoriserad


Kurt Axelsson
Intern revisor