

BRF JUNO

---

# Årsredovisning 2022





# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter - tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Juno (702001-0430) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Staren 5 med adress Roslagsgatan 54 och 54A i Stockholm. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten har två flerbostadshus - ett gårdshus och gathus - uppförts år 1905. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I gathuset och gårdshuset upplåts sammanlagt 41 bostadslägenheter och en lokal med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
41	Lägenheter, bostadsrätt	2 040
1	Lokaler, bostadsrätt	43

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-28. På stämman deltog 11 medlemmar. Den 8 augusti 2022 hölls fortsatt årsstämma med anledning av att årsredovisningen inte var färdigställd vid stämman den 28 juni 2022. 12 medlemmar deltog.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Eddie Andersson	fr.o.m. 14 september 2022 ordförande fr.o.m. 31 oktober 2022
John Arrestam	Ordförande till 31 oktober 2022
Kristin Nordansjö	Kassör fr.o.m. 14 september 2022
Aljosha Ellmer	Kassör till 14 september 2022
Anna Stigson	Sekreterare fr.o.m. 14 september 2022
Anders Hedberg	Till 14 september 2022
Sami Ardic	Till 31 oktober 2022
Anna Santos Rasmussen	Fr.o.m. 14 september 2022 till 31 oktober 2022
Erik Grönholm	Fastighetsfrågor fr.o.m. 14 september 2022
Lillemor Asplund	Suppleant

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, som minst två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Margareta Kleberg.

Valberedningen har utgjorts av Linda Melinder och Linnéa Prytz.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
0-1	Lösning för insamling av matavfall
0-2	Renovering av stammar som löper under husen

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 7 % den 1 januari 2023.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 61 st. Under året har 16 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 62 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trappstädning	Anders Lindberg städservice AB
Kabel TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tak och fasad	LW SVerige AB
Underhåll av hiss	ST: Eriks Hiss
Bredband	Banhoff

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har följande väsentliga händelser skett:

- Sanering av fuktskada på sydväggen har fortgått
- Vattenläcka i gatuhuset har åtgärdats
- Reparation av läckande stam under gatuhuset har inletts
- De stadgar som antogs 2021 har skickades in till Bolagsverket.
- Två städdagar har ägt rum under året.

### Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 459 668	1 475 379	1 428 886	1 419 456	1 417 000
Resultat efter finansiella poster	-652	-223	-214	-475	-418
Soliditet %	24,8%	31,8%	36,4%	36,7%	40%

### Förändring eget kapital

	Insatser	Insatser/ balkonger	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 462 261	1 534 646	3 163 294	-6 872 062	-222 775	2 065 364
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			380 000	-380 000		
Balanseras i ny räkning				-222 774	222 775	
Årets resultat					-651 739	-651 739
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 462 261</b>	<b>1 534 646</b>	<b>3 543 294</b>	<b>-7 474 837</b>	<b>-651 739</b>	<b>1 413 624</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-7 474 838
Årets förlust	-651 739
Totalt	-8 126 577
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond	500 951
- uttag ur yttre fond	-312 483
- i ny räkning överföres	-8 315 094
Summa	-8 126 626

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 459 668	1 475 379
Övriga rörelseintäkter		39 292	1 020
		<u>1 498 960</u>	<u>1 476 399</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 555 478	-1 146 743
Övriga externa kostnader	4	-143 115	-52 978
Personalkostnader och arvoden	5	-8 399	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 776	-367 776
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-575 807</u>	<u>-169 950</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 008	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 940	-53 185
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-651 739</u>	<u>-222 775</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-651 739</u>	<u>-222 775</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-651 739</u>	<u>-222 775</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	6	4 747 899	5 092 251
Inventarier installationer	8	205 278	228 702
		4 953 177	5 320 953
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 955 977	5 323 753
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		19 105	19 255
Övriga fordringar	7	652 775	1 095 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 989	28 340
		704 869	1 143 159
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	41 874	19 275
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		746 743	1 162 434
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 702 720	6 486 187

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		3 543 294	3 163 294
Insatser/balkonger		1 534 646	1 534 646
Insatser		4 462 261	4 462 261
		<u>9 540 201</u>	<u>9 160 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 474 838	-6 872 062
Årets resultat		-651 739	-222 775
		<u>-8 126 577</u>	<u>-7 094 837</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 413 624</u>	<u>2 065 364</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		90 105	90 105
		<u>90 105</u>	<u>90 105</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 745 418	3 756 310
Leverantörsskulder		54 737	126 199
Skatteskulder		3 517	5 550
Övriga skulder		-	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	395 319	424 659
		<u>4 198 991</u>	<u>4 330 718</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>5 702 720</u>	<u>6 486 187</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-651 739	-222 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		367 776	367 776
		<u>-283 963</u>	<u>145 001</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-283 963</b>	<b>145 001</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		41 694	-25 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-120 836	186 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-363 105</b>	<b>306 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-10 892	-10 892
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 892</b>	<b>-10 892</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-373 997</b>	<b>295 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 065 495</b>	<b>769 830</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>691 498</b>	<b>1 065 495</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad / Stomme	1,1%	1,1%
Byggnad / Tak	2,9% resp 5%	2,9% resp 5%
Byggnad / Hissar	4%	5%
Byggnad / Ventilation, fönster, värmestammar	4% resp 5%	4% resp 5%
Byggnad / Fasad	2,2%	2,2%
Byggnad / Elstammar	2,9%	2,9%
Balkonger	5%	5%
Markanläggning	5%	5%
Värmeväxlare	5%	5%
Maskiner och inventarier	33,3%	33,3%
Bredbandsinstallation	5%	5%

### ***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 339 128	1 352 343
Hyrer, bredband, balkongtillägg	100 002	94 901
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 355	26 134
Övriga hyresintäkter	3 183	2 001
<b>Summa</b>	<b>1 459 668</b>	<b>1 475 379</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	23 373	17 179
Städning	76 144	75 543
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 522	23 714
Trädgårdsskötsel	13 165	-
Snöröjning	-	12 176
Reparationer	161 867	127 541
El	57 796	40 090
Uppvärmning	339 744	349 987
Vatten	63 558	59 117
Sophämtning	98 364	76 580
Försäkringspremie	87 640	61 097
Fastighetsavgift bostäder	62 279	59 819
Fastighetsskatt lokaler	8 230	7 990
Övriga fastighetskostnader	17 368	7 197
Kabel-tv/Bredband/IT	105 349	126 052
Förvaltningsarvode ekonomi	48 493	45 019
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 928	1 620
Panter och överlåtelse	18 656	20 528
Juridiska åtgärder	14 300	23 225
Övriga externa tjänster	26 219	12 269
	1 242 995	1 146 743
<b>Underhåll</b>		
Värme	165 950	-
Stambyte	121 007	-
Övrigt	25 526	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 555 478</b>	<b>1 146 743</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	7 611	8 547
Konsultarvode	5 210	5 670
Besiktnings- och utredningskostnader	10 950	-
Revisionarvode	119 344	38 761
<b>Summa</b>	<b>143 115</b>	<b>52 978</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

### **Medelantalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

	2022	2021
Styrelsearvoden:	12 275	60 000
Sociala kostnader	-3 876	18 852
	<b>8 399</b>	<b>78 852</b>

## Not 6 Byggnader

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 546 622	3 546 622
-Ombyggnad	6 554 890	6 554 890
-Markanläggning	396 360	396 360
	<b>10 497 872</b>	<b>10 497 872</b>
Nyanskaffningar:		
Byggnad		
-Vid årets början	-5 405 620	-5 061 268
-Årets avskrivning enligt plan	-344 353	-344 353
	<b>-5 749 973</b>	<b>-5 405 621</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 747 899</b>	<b>5 092 251</b>

### **Taxeringsvärde**

Byggnader	25 220 000	21 217 000
Mark	66 603 000	55 582 000
	<b>91 823 000</b>	<b>76 799 000</b>
Bostäder	91 000 000	76 000 000
Lokaler	823 000	799 000
	<b>91 823 000</b>	<b>76 799 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2022	2021
Avräkningskonto Fastighetsägarna	649 624	1 046 219
Skattekonto	3 151	49 345
	<b>652 775</b>	<b>1 095 564</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	595 120	595 120
	<u>595 120</u>	<u>595 120</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-366 418	-342 994
-Årets avskrivning	-23 424	-23 424
	<u>-389 842</u>	<u>-366 418</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>205 278</b>	<b>228 702</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Bank	41 874	19 275
	<u>41 874</u>	<u>19 275</u>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Amortering inom 1 år</i>	<i>2021-12-31</i>
SEB 11726216808	3-månaders lån	3,50%	996 418	10 892	1 007 310
SEB 117262187364	3-månaders lån	3,50%	1 274 000		1 274 000
SEB 117262937158	3-månaders lån	3,50%	1 475 000		1 475 000
			<b>3 745 418</b>	<b>10 892</b>	<b>3 756 310</b>
Varav kortfristig del			3 734 526		3 745 418
Amotering inom 1 år			10 892		10 892
			<u>3 745 418</u>		<u>3 756 310</u>

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.  
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre löptid än ett år.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och årsavgifter	129 702	195 729
Upplupna utgiftsräntor	24 539	9 836
Beräknat styrelsearvode	45 999	78 337
Upplupna rörelsekostnader	89 645	116 928
Övriga upplupna kostnader	105 434	23 830
	<u>395 319</u>	<u>424 660</u>



## Övriga noter

### **Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Avgiftsdebiteringen har ändrats från den 1 januari 2023 så att alla medlemmar debiteras avgiften månadsvis.
- Årsavgifterna höjts med 7% fr o m 1 januari 2023.
- Bolagsverket registrerade föreningens nya stadgar den 9 januari 2023.

### **Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

#### **Ställda säkerheter**

	2022	2021
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 904 000	3 904 000
	3 904 000	3 904 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 904 000</b>	<b>3 904 000</b>

#### **Eventalförpliktelser**

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm 2023- -

Eddie Andersson

Erik Grönholm

Kristin Nordansjö

Anna Maria Stigsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor