

Årsredovisning

för

Brf Cecilia

769623-1468

Räkenskapsåret

2022

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Cecilia bildades Maj 2011 och fastigheten förvärvades i September 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 70 är upplåtna till bostadsrätt, 12 är hyreslägenheter samt 7 lokaler som hyres ut.

Byggnaden är uppförd 1948

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till båda skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförrådet finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med två grupper med utemöbler och en platsbyggd grillplats. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

Styrelse, Revisorer och övriga Funktionärer

Ivar Arnason	Ledamot/Ordförande
Sarah Bolin	Ledamot/Vice ordförande
Olle Faringer	Ledamot/sekreterare
Jacinta Alves	Ledamot/Kassör
Natalie Eriksson	Ledamot
An ya Persson	Suppleant

Styrelsen har hållit 14 protokollförda möten under 2022. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Ersättning till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

Revisor

Niclas Adersten, Conseil Revision AB
Pär Carlsson, Suppleant

Valberedning

Daniel Grayli
Heidi Böhler

Information om fastigheten

Fstighetens Tekniska Status

- Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.
- Underhållsplan för perioden 2016-2026 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare, Teoge.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.
- Vatten och avloppsstammar (byte) 2005.
- Energideklaration utförd 2020 av Brf Cecilia.
- Radonmätning är utförd med några frågetecken kring mätvärden under 2019-2020. Sista ommätningarna genomförs under vintern 2021.
- OVK (obligatorisk ventilation kontrol) är utförd under 2020. Åtgärdsplan är upprättad för att få den godkänd.
- Elstigarna utbytta 2021-2022

Renoveringar

- Taket renoverades 1997.
- En omfattande renovering ägde rum 2005 då stambyte gjordes samt balkong-och fasadrenovering utfördes.
- Under 2014 byttes samtliga fönster i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen ut till nya treglasfönster som uppfyller dagens standard för bullerisolering samt sänker våra kostnader för uppvärmning av fastigheten.
- Sophanteringen förändrades 2014 för att den skall följa aktuella riktlinjer samt bli mer kostnadseffektiv.
- Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 under 2014.
- Under 2015 renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.
- Under 2016 uppfördes ett nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.
- Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.
- Under 2017 byttes samtliga entreportar ut mot nya, avslutades våren 2018.
- Under 2020 har föreningen gjort renoveringsarbeten i en lägenhet för upplåtelse till bostadsrätt.
- 2020 genomfördes dräneringsarbeten intill fasaden på baksidan av Johannelundsvägen av Flystagränd.
- 2022 OVK godkänd, nästa OVK 2026.
- Radonmätning klar, dock ska en lägenhet där åtgärder genomförts 2022 mätas om för att få godkänt resultat i den lägenheten.
- Taket har spolats rent, mindre underhåll av taket har utförts under 2021.
- Taket har behandlas mot alger mm under 2022.
- Elstigarna är utbytta mot nya under hösten 2021, arbetet avslutas under 2022.
- Trapphusen och cykelrumsdörrar, tvättstugor, torkrum samt källargångar utanför tvättstugan målade/renoverade under hösten 2022

Förvaltning

Föreningen totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitar Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energiteknik AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

Tvättstuga

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Det finns fem tvättpass /dag (7:00-22:00) veckans alla dagar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämma hölls den 5 maj 2022.
- Inför 2023 års budget beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle höjas med 3% from 1 januari.
- Hyresrätternas hyra höjdes med 1,66% from 2022-02-01.
- Föreningen lån: Föreningen har under året amorterat 3 426 360 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen.
- Elstigarna till en kostnad av 1 162 000kronor
- Trapphusmålning till en kostnad av 399 672 kronor.
- Radonsanering 100 625kr.

Planerat Underhåll

- Ta fram en ny energideklaration.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 4 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n 1208 kr.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 603	3 577	3 590	3 632	3 637
Övriga rörelseintäkter	7	11	6	1	1
Årets resultat	-1 758	-1 448	-274	-2	-99
Kassa inkl medel hos förvaltaren	2 421	6 864	6 332	4 109	2 225
Fond för yttre underhåll	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Eget Kapital	66 769	68 527	68 665	64 389	61 020
Fastighets lån inkl kortfristig del	17 016	20 443	20 869	23 810	26 310
Balansomslutning	84 486	89 817	90 273	89 006	88 071
Soliditet (%)	79,0	76,3	76,1	72,3	69,2
Årsavgift/bostadsrättsyta	674	679	679	679	679
Drift & underhållskostn/total yta	836	752	497	393	398
Varav planerat uh/total yta	454	319	17	0	18
Lån/bostadsrättsyta	4 439	5 333	5 485	6 383	7 430
Ränta/bostadsrättsyta	82	85	79	159	189

Bostadsrättsyta: 3833m²

Totalyta: 4738m²

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021 12 31	64 173 200	12 251 772	1 000 000	-7 449 742	-1 447 986	68 527 244
Medlemsinsatser	0	0				0
Reserv yttre fond enl stadg			0	0		0
Balansering fg års resultat				-1 447 986	1 447 986	0
Årets resultat					-1 758 311	-1 758 311
Eget Kapital 2022 12 31	64 173 200	12 251 772	1 000 000	-8 897 728	-1 758 311	66 768 933

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-8 897 728
Årets resultat	-1 758 311
Totalt	-10 656 039
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 656 039
Totalt	-10 656 039

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 603 431	3 577 242
Övriga rörelseintäkter		7 669	10 898
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 611 100	3 588 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och underhållskostnader	3, 4	-3 962 195	-3 562 453
Övriga externa kostnader	5	-53 610	-97 420
Personalkostnader	6	-93 933	-92 150
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7, 8	-945 751	-956 815
Summa rörelsekostnader		-5 055 489	-4 708 838
Rörelseresultat		-1 444 389	-1 120 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 538	257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 460	-327 545
Summa finansiella poster		-313 922	-327 288
Resultat efter finansiella poster		-1 758 311	-1 447 986
Resultat före skatt		-1 758 311	-1 447 986
Årets resultat		-1 758 311	-1 447 986

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 880 759	82 780 574
Inventarier, verktyg och installationer	8	44 968	38 000
Summa materiella anläggningstillgångar		81 925 727	82 818 574
Summa anläggningstillgångar		81 925 727	82 818 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 250	0
Övriga fordringar	9	634 420	978 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	123 383	119 750
Summa kortfristiga fordringar		760 053	1 098 031
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 799 977	5 900 177
Summa kassa och bank		1 799 977	5 900 177
Summa omsättningstillgångar		2 560 030	6 998 208
SUMMA TILLGÅNGAR		84 485 757	89 816 782

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 424 972	76 424 972
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		77 424 972	77 424 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 897 728	-7 449 742
Årets resultat		-1 758 311	-1 447 986
Summa fritt eget kapital		-10 656 039	-8 897 728
Summa eget kapital		66 768 933	68 527 244
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 253 280	13 321 280
Summa långfristiga skulder		6 253 280	13 321 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 762 935	7 121 295
Leverantörsskulder		197 405	316 987
Skatteskulder		7 608	12 427
Övriga skulder		52	5 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	495 544	511 765
Summa kortfristiga skulder		11 463 544	7 968 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 485 757	89 816 782

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 758 311	-1 447 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		945 751	956 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-812 560	-491 171
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 250	4 831
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 633	-6 107
Förändring av leverantörsskulder		-119 582	74 909
Förändring av kortfristiga skulder		-25 794	33 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-963 819	-384 340
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter		0	1 310 000
Amortering av skuld		-3 426 360	-426 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 426 360	883 640
Årets kassaflöde		-4 390 179	499 300
Likvida medel vid årets början		6 863 812	6 364 512
Likvida medel vid årets slut ink klientmedelskonto		2 473 633	6 863 812

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid har tillämpats:	Antal år:
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10,5
Maskiner	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgift bostadsrätter	2 606 364	2 584 170
Hysesintäkter bostäder	826 757	836 017
Hysesintäkter lokaler	143 216	136 851
övriga intäkter	26 323	20 205
	3 602 660	3 577 243

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	108 182	143 224
Förvaltningsarvode	195 601	190 248
Snöröjning	31 024	31 003
Trappstädning	71 280	65 340
Entremattor	17 989	16 096
Trädgård	71 317	62 047
OVK	0	36 364
Fastighetsel	125 879	89 073
Fjärrvärme	601 228	616 976
Vatten & avlopp	124 638	114 729
Sophämtning	56 325	52 487
Försäkringspremier	37 200	36 023
Tomträttsavgäld	256 100	256 100
Fastighetsskatt	134 218	128 028
Kabel-TV	10	35 348
Bredband	35 044	35 044
Klottersanering	0	268
Övrigt	21 744	2 363
	1 887 779	1 910 761

Not 4 Underhållskostnader

	2022	2021
Reparationer	142 463	51 728
Reparationer, Lägenheter	178 300	66 969
Reparationer, Markarbeten	7 712	22 198
Planerat underhåll	1 745 940	1 510 796
	2 074 415	1 651 691

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	1 028	14 670
Administrationskostnader	817	1 983
Föreningsverksamhet	10 835	129
Revisionsarvode	30 865	30 522
Mäklararvode	0	38 000
Bankkostnader	2 524	3 381
IT-Tjänster	210	160
Övriga Externa tjänster	7 330	7 875
Övriga kostnader	0	700
	53 609	97 420

Not 6 Personal

	2022	2021
Arvoden	72 450	71 400
Sociala kostnader	21 483	20 750
	93 933	92 150

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Ingående avskrivningar	-7 200 919	-6 301 104
Årets avskrivningar	-899 815	-899 815
Utgående avskrivningar	-8 100 734	-7 200 919
Redovisat värde	81 880 759	82 780 574
Taxeringsvärden byggnader	54 876 000	38 749 000
Taxeringsvärden mark	31 090 000	27 090 000
	85 966 000	65 839 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	614 980	614 980
Inköp	52 904	0
Utgående anskaffningsvärden	667 884	614 980
Ingående avskrivningar	-576 980	-519 980
Årets avskrivningar	-45 936	-57 000
Utgående avskrivningar	-622 916	-576 980
Redovisat värde	44 968	38 000

Fiberinstallation, Torktumlare, Tvättmaskin

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteverket Skattekonto	13 668	14 646
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	620 752	963 635
	634 420	978 281

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	36 774	33 857
Sthlm stad tomträttsavgäld	64 025	64 025
Kabel TV, Tele 2	6 383	5 777
Bredband, Stokab	8 761	8 761
Bostadsrätterna medlemskap	7 440	7 330
	123 383	119 750

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,22%	2023-10-28	3 481 755	6 694 935
SEB	0,58	2023-10-28	7 068 000	7 068 000
SEB	2,41%	2024-12-28	6 466 460	6 679 640
			17 016 215	20 442 575
Kortfristig del av långfristig skuld			10 762 935	7 121 295

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till o kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 147	5 357
Förutbetalda hyror och avgifter	298 146	283 993
Revisionsarvode	30 000	30 000
Vatten	33 127	38 368
Värme	85 964	89 337
El	16 677	11 946
Kabel-TV	0	23 108
Snöröjning	3 457	12 414
Övrigt	12 136	17 242
	495 654	511 765

Not 13 Ställda Säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att bostadsrätternas månadsavgifterna höjs med 3% från och med 1 januari 2023.

Stockholm 2023, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ivar Arnason
Ordförande

Sarah Bolin
Ledamot

Olle Faringer
Ledamot

Natalie Eriksson
Ledamot

Jacinta Alves
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Adersten
Auktoriserad revisor