

# Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

Org.nr: 769625-0740

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, organisationsnummer 769625-0740, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# 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. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16

På stämman deltog 9 medlemmar.

### Styrelse

Årsstämma 2022-06-16:

Sandra Ericsson, ordförande - avgått januari 2023

Marcus Thyman, ledamot

Susan Naderifar, ledamot

Johan Hemou, ledamot

Anette Lundgren, ledamot

Senait Serom, suppleant.

Extra årsstämma 2023-03-16:

Johan Hemou, ledamot - avgått maj 2023

Marcus Thyman, ledamot

Susan Naderifar, ledamot

Anette Lundgren, ledamot

Runa Bondsäter, ledamot

Senait Serom, suppleant

Dildar Fatah, suppleant

Amor Hrnjadovic, suppleant

Igor Lazegic, suppleant.

Vid ordinarie föreningsstämma avgick Daria Vaskovich Edlund som ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.  
Firmatecknare har varit Två i förening av ledamöter i styrelsen.

#### Revisor

Extern Per Andersson.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

### Information om fastigheten

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	4	110
2 rok	35	1 458
3 rok	28	1 806
4 rok	12	982
<b>Summa</b>	<b>79</b>	<b>4 356</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>79</b>

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	51
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>4 407</b>

#### Garage

	Antal platser
	40

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m<sup>2</sup>, varav 4 356 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta, 51 m<sup>2</sup> utgör lokalyta och 1 221 m<sup>2</sup> utgör garageyta.

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019-04-25

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Inoljning av trädetaljer på gården	2023	
Stamspolning	2023	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

## Medlemsinformation

105 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 16 bostadsrätter har överlåtits.

16 medlemmar har utträtt ur föreningen.

20 medlemmar har upptagits.

**79** bostadsrätter

**109** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 572	3 655	3 672	3 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 965	-646	-1 303	-940
Soliditet <sup>1</sup> , %	71	71	71	71
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Skuld/kvm bostadsrättsytan	12 406	12 411	12 446	12 466

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 109 350 kronor.

### Framtida utveckling och årsavgifter

Det har beslutats om 6% avgiftshöjning för 2023. Vidare kommer det att genomföras inoljningsarbeten på trädetaljer på gården samt stamspolning.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 960 000	1 206 767	-5 446 145	-646 347	135 074 275
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		478 140	-478 140		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-74 545	74 545		0
Balanseras i ny räkning			-646 347	646 347	0
Årets resultat				-1 964 815	-1 964 815
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>139 960 000</b>	<b>1 610 362</b>	<b>-6 496 087</b>	<b>-1 964 815</b>	<b>133 109 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 496 087
Årets resultat	-1 964 815
<b>Totalt</b>	<b>-8 460 902</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	478 140
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-103 416
Balanseras i ny räkning	-8 835 626
<b>Totalt</b>	<b>-8 460 902</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 571 790	3 654 917
Övriga rörelseintäkter	3	82 685	429 873
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 654 475</b>	<b>4 084 790</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-2 825 098	-2 052 001
Administration och förvaltning	5	-391 560	-380 620
Personalkostnader	6	-162 743	-152 514
Avskrivningar		-1 593 851	-1 522 544
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 973 252</b>	<b>-4 107 679</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 318 777</b>	<b>-22 889</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 656	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 694	-623 458
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-646 038</b>	<b>-623 458</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 964 815</b>	<b>-646 347</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 964 815</b>	<b>-646 347</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 964 815</b>	<b>-646 347</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	183 342 677	184 834 966
Inventarier, verktyg och installationer	8	473 294	574 857
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 815 971</b>	<b>185 409 823</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>183 815 971</b>	<b>185 409 823</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		556 162	846 692
Övriga fordringar		134 187	137 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 142	147 969
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 491</b>	<b>1 132 007</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 347 917	3 451 532
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 347 917</b>	<b>3 451 532</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 214 407</b>	<b>4 583 539</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>188 030 379</b>	<b>189 993 363</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll		1 610 362	1 206 767
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 570 362</b>	<b>141 166 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 496 087	-5 446 145
Årets resultat		-1 964 815	-646 347
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 460 902</b>	<b>-6 092 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>133 109 460</b>	<b>135 074 275</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	35 706 260	54 149 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 706 260</b>	<b>54 149 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 334 350	0
Leverantörsskulder		255 395	76 644
Skatteskulder		130 680	130 680
Övriga skulder		39 258	26 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 976	535 026
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 214 659</b>	<b>769 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 030 379</b>	<b>189 993 363</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln för periodisering tillämpas inte sedan 2021, vilket kan leda till bristande jämförbarhet med åren 2021 och 2020

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Inventarier och installationer 5-10 år	5-10 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 103 092	3 103 066
Hysesintäkter lokaler	95 437	93 134
Hysesintäkter garage och p-platser	238 091	345 217
Årsavgifter bredband	59 250	59 250
Årsavgift el	67 492	54 252
Övriga intäkter	8 430	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 571 791</b>	<b>3 654 919</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	7 743	22 359
Vidarefakturerade kostnader	64 487	385 171
Övriga ersättningar och intäkter	10 454	22 343
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>82 685</b>	<b>429 873</b>

<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	479 289	475 063
Uppvärmning	464 037	484 688
Vatten och avlopp	336 570	150 069
Sophämtning	324 244	201 142
Hiss	230 104	165 870
Brandskydd	22 507	9 135
Övrig funktionell anläggningservice	61 040	0
Fastighetskötsel	42 497	0
Fastighetsstäd	117 531	109 905
Matthyra	15 266	19 766
Trädgårdsskötsel	131 908	93 404
Snöröjning/sandning	30 617	25 736
Bevakningskostnader	27 554	44 544
Bredband	85 556	0
Fastighetsförsäkring	53 585	15 763
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 340	65 340
Reparationer	201 411	117 031
Reparation tak	28 995	0
Reparation vatten och avlopp	2 000	0
Underhåll	105 046	74 545
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>2 825 098</b>	<b>2 052 001</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsemöten	1 256	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 040	0
Övriga medlemsavgifter	256	0
Arvode ekonomisk förvaltning	88 999	86 267
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 125
Arvode teknisk förvaltning	126 146	116 515
Revisionsarvode	27 875	26 125
Tele- och datakommunikation	1 225	6 292
Advokat- och rättegångskostnader	0	16 875
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	27 108	42 950
Konsultarvode	16 943	69 540
Bankkostnader	10 785	2 706
Inkassokostnader	11 655	0
Övriga administrativa kostnader	0	444
Övriga kostnader	72 273	9 782
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>391 560</b>	<b>380 620</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	124 803	116 051
Sociala kostnader	37 940	36 463
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>162 743</b>	<b>152 514</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Anskaffningsvärde byggnad	149 228 840	149 228 840		
Anskaffningsvärde mark	45 306 000	45 306 000		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>194 534 840</b>	<b>194 534 840</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	- 9 699 874	- 8 207 586		
Årets avskrivningar	- 1 492 288	- 1 492 288		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 192 162</b>	<b>-9 699 874</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 342 678</b>	<b>184 834 966</b>		
<b>Taxeringsvärden</b>				
Taxeringsvärde byggnader	113 600 000	85 400 000		
Taxeringsvärde mark	47 122 000	37 134 000		
	<b>160 722 000</b>	<b>122 534 000</b>		
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>				
Bostäder	155 000 000	116 000 000		
Lokaler	5 722 000	6 534 000		
	<b>160 722 000</b>	<b>122 534 000</b>		
<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärden	605 113	0		
Inköp	0	605 113		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>605 113</b>	<b>605 113</b>		
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	- 30 256	0		
Årets avskrivningar	- 101 563	- 30 256		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-131 819</b>	<b>-30 256</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>473 294</b>	<b>574 857</b>		
<b>Not 9. Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Villkors- Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
	<b>ändringsdag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
SEB	2025-05-28	0,85 %	17 590 610	17 699 960
SEB	2023-11-28	1,53 %	18 225 000	18 225 000
SEB	2030-11-28	1,13 %	18 225 000	18 225 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>54 040 610</b>	<b>54 149 960</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 334 350	-87 480
			<b>35 706 260</b>	<b>54 062 480</b>

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840
<b>Summa:</b>	<b>54 674 840</b>	<b>54 674 840</b>

## Underskrifter

Sundbyberg den dag som framgår av min elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Marcus Thyman

\_\_\_\_\_  
Susan Naderifar

\_\_\_\_\_  
Anette Lundgren

\_\_\_\_\_  
Senait Serom  
Ersätter ledamot som avgått

\_\_\_\_\_  
Runa Bondsäter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

\_\_\_\_\_  
Per Andersson.  
Auktoriserad revisor