

Årsredovisning 2022

BRF SKISSEN

769609-6853



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKISSEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-06-06.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skissen 1 på adressen Grafikvägen 21, 23, 25 i Johanneshov. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 18 bostadsrätter om totalt 1 447 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Elin Salomonsson	Ordförande
Daniel Ottosson	Styrelseledamot
Johan Ekström	Styrelseledamot
Anton Hansson	Suppleant
Lisa Strandberg	Suppleant

VALBEREDNING

Desiree Johansson och Karin Ullander.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening.



REVISORER

Håkan Svensson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2019 Isolering av vind
- 2019 Byte av undercentral och injustering av värmesystem
- 2020 Stamspolning
- 2021 Renovering av fönster och fasad
- 2021 Dränering
- 2022 Förbättring av brandskydd källare
- 2022 Byte av torktumlare i gemensam tvättstuga

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Upprustning utemiljö
- 2023 Mura nya skorstenar (för att häva eldningsförbud)
- Preliminärt 2024 Upprustning del av stam i källare
- 2024 Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Fastighetsel	Fortum
Elnät	Ellevio
Sophämtning (hushållsavfall och matavfall)	Stockholm vatten och avfall
Vatten	Stockholm vatten och avfall
Banktjänster	SEB Handelsbanken
Årlig tillsyn tvättstuga	Nabo
Branschorganisation	Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 10% under hösten. Detta för att möta ökade kostnader för bla uppvärmning, el och höjda räntor.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avtal har knutits med Nabo rörande årlig service av tvättstugan.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Fastighetens brandskydd har förbättrats genom att brandtätningar har utförts, främst i källaren. Samt att vägledande markeringar är monterade i källaren. Sotning och brandkontroll av rökanaler och öppna spisar är genomförd. Föreningen har även utfört en statusbesiktning av hyreslägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 020 039	998 675	988 021	973 178
Resultat efter fin. poster	-259 480	-6 628 795	-116 678	-925 830
Soliditet, %	68	68	71	78
Yttre fond	441 452	193 652	52 200	320 760
Taxeringsvärde	45 400 000	34 800 000	34 800 000	34 800 000
Bostadsyta, kvm	1 447	1 447	1 447	1 447
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	586	572	567	558
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 330	6 374	7 389	4 662
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	0,85	0,82	2,51
Belåningsgrad, %	31,88	31,84	36,58	22,91

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	27 085 729	-	-	27 085 729
Upplåtelseavgifter	3 089 303	-	-	3 089 303
Fond, yttre underhåll	193 652	-	247 800	441 452
Balanserat resultat	-3 767 155	-6 628 795	-247 800	-10 643 750
Årets resultat	-6 628 795	6 628 795	-259 480	-259 480
Eget kapital	19 972 734	0	-259 480	19 713 254

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 643 750
Årets resultat	-259 480
Totalt	-10 903 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 000
Balanseras i ny räkning	-11 153 230
	-10 903 230

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 020 039	998 675
Rörelseintäkter		0	8 870
Summa rörelseintäkter		1 020 039	1 007 545
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-727 598	-7 061 036
Övriga externa kostnader	8	-154 310	-144 936
Personalkostnader	9	-56 700	-74 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 278	-270 887
Summa rörelsekostnader		-1 183 886	-7 551 463
RÖRELSERESULTAT		-163 846	-6 543 918
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95 665	-84 877
Summa finansiella poster		-95 633	-84 877
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-259 480	-6 628 795
ÅRETS RESULTAT		-259 480	-6 628 795

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 729 782	28 966 902
Markanläggningar	12	13 373	14 657
Maskiner och inventarier	13	-6 874	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 736 281	28 981 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 736 281	28 981 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 031	27 358
Övriga fordringar	14	487	486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 278	51 070
Summa kortfristiga fordringar		93 796	78 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		262 652	360 514
Summa kassa och bank		262 652	360 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		356 448	439 428
SUMMA TILLGÅNGAR		29 092 729	29 420 987

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 175 032	30 175 032
Fond för yttre underhåll		441 452	193 652
Summa bundet eget kapital		30 616 484	30 368 684
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 643 750	-3 767 155
Årets resultat		-259 480	-6 628 795
Summa fritt eget kapital		-10 903 230	-10 395 950
SUMMA EGET KAPITAL		19 713 254	19 972 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 705 200	2 880 000
Summa långfristiga skulder		3 705 200	2 880 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 454 359	6 343 559
Leverantörsskulder		33 064	59 356
Skatteskulder		2 787	2 336
Övriga kortfristiga skulder		9 889	25 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	174 176	137 348
Summa kortfristiga skulder		5 674 275	6 568 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 092 729	29 420 987

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skissen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-7,69 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	231 621	228 905
Årsavgifter, bostäder	746 418	728 220
Övriga intäkter	42 000	50 420
Summa	1 020 039	1 007 545

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	36 594	0
Fastighetsskötsel	4 376	37 469
Trädgårdsarbete	799	1 961
Övrigt	62 250	23 096
Summa	104 019	62 527

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	5 906
Reparationer	51 968	13 090
Tvättstuga	58 930	2 856
Övrigt plan. UH	50 000	251 344
Summa	160 898	273 196

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering fasad fönster dränering	0	6 231 095
Summa	0	6 231 095

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	55 838	36 871
Sophämtning	26 643	19 393
Uppvärmning	267 834	267 403
Vatten	577	62 090
Summa	350 892	385 757

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	41 580	41 580
Fastighetsförsäkringar	31 600	29 444
Fastighetsskatt	31 661	30 639
Kabel-TV	5 073	4 923
Övrigt	1 875	1 875
Summa	111 789	108 461

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	11 360	245
Juridiska kostnader	0	1 375
Kameral förvaltning	56 304	54 768
Revisionsarvoden	5 000	6 150
Övriga förvaltningskostnader	81 646	82 398
Summa	154 310	144 936

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	14 100	19 305
Styrelsearvoden	42 600	55 300
Summa	56 700	74 605

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	95 613	84 877
Övriga räntekostnader	52	0
Summa	95 665	84 877

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 819 333	31 819 333
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 819 333	31 819 333

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 852 431	-2 615 311
Årets avskrivning	-237 120	-237 120

Utgående ackumulerad avskrivning	-3 089 551	-2 852 431
---	-------------------	-------------------

Utgående restvärde enligt plan	28 729 782	28 966 902
---------------------------------------	-------------------	-------------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 542 984</i>	<i>11 542 984</i>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	18 400 000

Summa	45 400 000	34 800 000
--------------	-------------------	-------------------

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 600	25 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 600	25 600
Ingående ackumulerad avskrivning	-10 943	-9 659
Årets avskrivning	-1 284	-1 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 227	-10 943
Utgående restvärde enligt plan	13 373	14 657
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	437 280	437 280
Ingående ackumulerad avskrivning	-437 280	-404 797
Avskrivningar	-6 874	-32 483
Utgående ackumulerad avskrivning	-444 154	-437 280
Utgående restvärde enligt plan	-6 874	0
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	487	486
Summa	487	486

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	11 520	10 395
El	1 063	0
Fastighetsskötsel	1 160	0
Försäkringspremier	5 338	4 930
Förvaltning	33 903	30 706
Kabel-TV	1 281	1 236
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 013	3 803
Summa	58 278	51 070

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-03-28	0,75 %	2 880 000	2 880 000
SEB	2024-06-28	3,70 %	2 160 000	2 160 000
SEB	2024-02-28	1,30 %	1 556 000	1 620 000
SEB	2023-12-28	3,33 %	2 563 559	2 563 559
Summa			9 159 559	9 223 559

Varav kortfristig del

5 454 359

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	4 796	0
Förutbetalda avgifter/hyror	89 554	83 143
Löner	16 100	0
Uppvärmning	45 543	40 760
Utgiftsräntor	4 025	302
Vatten	10 569	10 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 589	2 770
Summa	174 176	137 348

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga
Summa	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 10% from 1 april. Fastighetens skalskydd förbättras genom nya låskistor och dörrstängare i dörrar mot källargången. Spaltventil installerad i övernattningsrum för förbättrad ventilation.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Daniel Ottosson
Styrelseledamot, kassör

Elin Salomonsson
Ordförande

Johan Ekström
Styrelseledamot, sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Håkan Svensson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 12:38

SENT BY OWNER:

Lena Warneby · 17.04.2023 08:52

DOCUMENT ID:

r1xB6nw9M2

ENVELOPE ID:

rkHp3P9f2-r1xB6nw9M2

DOCUMENT NAME:

Brf Skissen, 769609-6853 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIN SALOMONSSON salomonsson.ee@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2023 13:15 17.04.2023 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/12) IP: 83.227.6.167
2. JOHAN EKSTRÖM johanekestrom86@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 19:53 17.04.2023 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/21) IP: 83.227.5.128
3. Daniel Ottosson danne_11@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2023 11:38 28.04.2023 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/15) IP: 192.36.21.6
4. HÅKAN SVENSSON hakanhelen@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2023 12:38 28.04.2023 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/24) IP: 217.213.96.204

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed