

Årsredovisning 2022

Brf Skattsedeln 1

769610-4160



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKATTSEDELN 1

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2004-01-30 och föreningens ekonomiska plan registrerades registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-04

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 Skattsedeln 2 som förvärvades 2004-08-31.

Föreningens fastighet består av tre sammanhängande flerbostadshus på adress Valutavägen 19-35, Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5364 kvm, varav 3489 kvm utgör lägenhetsyta och 13 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser och 1 garage.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kokvrå

4 st 1 rum och kök

38 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 64 st (varav 2 st är hopslagna) upplåtna med bostadsrätt (totalt 3383 kvm) och 1 st med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Har föreningen upprättat år 2012. Planen uppdateras fortlöpande.

Historiska underhåll

1989	Stambyte (31-35)
1994	Fasadrenovering
1994	Stambyte (19-29)
1994	Fönsterbyte
2008	Fönsterbyte
2008	Energideklaration
2009	Balkongrenovering
2014	Stamspolning
2017	Reparation av avloppssystem
2018	OVK-besiktning för Valutavägen 31-35

Styrelsens sammansättning

Per Franzén	Ordförande
Jens Larsson	Ledamot
Rickard Näsström	Ledamot
Andreas Eklöf	Ledamot
Haresh Radhakrishnan	Ledamot
Eirik Røland	Suppleant
Leif Persson	Suppleant

Valberedning

Victoria Alpenhorn och Pierre Liljefeldt.

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Per Joakim Ingers Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2023 ny undercentral och planering och uppdatering av utomhusmiljön

Avtal med leverantörer

LBABTYD Bygg AB, Netas mark- och trädgårdskonsult, NEMAK
(18/10-22)

Simpleko AB

Fastighetsägarna

Teknisk förvaltning,
fastighetskötsel

Ekonomisk förvaltning

Medlemskap

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade driftskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för fjärrvärmens och den har under år 2022 minskat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

- Styrelsen har under året arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft kontakter med ekonomisk förvaltare,
- Kvartalsvis utgivna informationsblad om föreningens verksamhet
- Besvarande av frågor från medlemmar, mäklare, ekonomisk förvaltare och intressenter
- Hanterat störningsanmälningar
- Hanterat överlåtelser samt andrahandsuthyrning
- Genomfört trädgårdsskötsel, bättrat grusgång på baksidan av fastigheten m m
- Beslut om oförändrad avgift för 2023
- Hanterat köer för parkeringsplatser samt villkor för uthyrning
- Hanterat nedtagning av träd vid parkeringsplatser.
- Förlängt elavtal
- Hanterat offert angående gruppavtal för bredband.
- Nytt avtal för teknisk skötsel
- Planerat för byte av undercentral
- Kontakt med leverantör av ladd stolpar till p-plats.
- Hanterat nya digitala regler kring nya medlemmar.
- Lämnat budgetförslag för 2023

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 806 559	3 029 436	2 876 317	3 263 353
Resultat efter fin. poster	22 576	-96 498	51 797	380 145
Soliditet, %	69	69	67	66
Yttre fond	2 986 448	2 740 346	2 494 244	2 248 142
Taxeringsvärde	130 036 000	82 034 000	82 034 000	82 034 000
Bostadsyta, kvm	3 489	3 489	3 489	3 608
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	773	764	773	785
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 657	5 714	5 772	5 914
Genomsnittlig skuldränta, %	0,87	0,98	1,15	0,96
Belåningsgrad, %	35,14	35,12	35,11	36,80

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	38 843 782	-	-	38 843 782
Upplåtelseavgifter	7 596 601	-	-	7 596 601
Fond, yttre underhåll	2 740 346	-	246 102	2 986 448
Balanserat resultat	-4 512 139	-96 498	-246 102	-4 854 739
Årets resultat	-96 498	96 498	22 576	22 576
Eget kapital	44 572 092	0	22 576	44 594 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 854 739
Årets resultat	22 576
Totalt	<u>-4 832 163</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	390 108
Att från yttre fond i anspråk ta	-95 669
Balanseras i ny räkning	-5 126 602
	<u><u>-4 832 163</u></u>

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		2 806 559	3 029 439
Summa rörelseintäkter		2 806 559	3 029 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 793 411	-2 037 550
Övriga externa kostnader	7	-135 350	-200 374
Personalkostnader	8	-109 753	-102 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 596	-589 596
Summa rörelsekostnader		-2 628 110	-2 930 357
RÖRELSERESULTAT		178 449	99 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 954	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-173 827	-195 580
Summa finansiella poster		-155 873	-195 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 576	-96 498
ÅRETS RESULTAT		22 576	-96 498

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	56 174 366	56 763 962
Summa materiella anläggningstillgångar		56 174 366	56 763 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 174 366	56 763 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 459	12 838
Övriga fordringar	11	3 302	3 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	61 294	53 601
Summa kortfristiga fordringar		68 055	69 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 686 671	8 233 158
Summa kassa och bank		8 686 671	8 233 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 754 726	8 302 842
SUMMA TILLGÅNGAR		64 929 092	65 066 804

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 440 383	46 440 383
Fond för yttre underhåll		2 986 448	2 740 346
Summa bundet eget kapital		49 426 831	49 180 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 854 739	-4 512 139
Årets resultat		22 576	-96 498
Summa fritt eget kapital		-4 832 163	-4 608 637
SUMMA EGET KAPITAL		44 594 667	44 572 092
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 536 972	19 736 972
Summa långfristiga skulder		19 536 972	19 736 972
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		156 423	118 341
Skatteskulder		10 205	8 704
Övriga kortfristiga skulder		1 576	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	429 249	430 695
Summa kortfristiga skulder		797 453	757 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 929 092	65 066 804

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	8 233 158	4 904 011
Resultat efter finansiella poster	22 576	-96 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	589 596	589 596
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	612 172	493 098
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 629	13 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 713	72 559
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	653 514	579 147
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 950 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	2 750 000
Årets kassaflöde	453 514	3 329 147
Likvida medel vid årets slut	8 686 671	8 233 158

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skattsedeln 1 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	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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Ersättning sprickbildning	0	220 646
Hysesintäkter, bostäder	80 892	114 597
Hysesintäkter, lokaler	6 132	6 958
Hysesintäkter, p-platser	36 468	35 576
Rabatter	-3 300	-3 300
Årsavgifter, bostäder	2 656 032	2 625 247
Övriga intäkter	30 335	29 715
Summa	2 806 559	3 029 439

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	3 199	3 148
Fastighetsskötsel	179 280	179 176
Snöskottning	50 969	19 832
Trädgårdsarbete	67 576	62 776
Summa	301 024	264 932

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Ersättning sprickbildning	0	201 294
Reparationer	84 072	158 892
Underhåll	189 058	255 977
Summa	273 130	616 163

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	195 423	136 681
Sophämtning	98 218	81 060
Uppvärmning	647 328	676 855
Vatten	130 296	119 892
Summa	1 071 265	1 014 488

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	36 916	35 169
Fastighetsskatt	99 095	95 175
Kabel-TV	11 981	11 623
Summa	147 992	141 967

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	102 453	116 348
Förbrukningsmaterial	1 963	0
Revisionsarvoden	4 000	3 500
Övriga förvaltningskostnader	26 935	80 526
Summa	135 350	200 374

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	24 773	22 837
Styrelsearvoden	84 980	80 000
Summa	109 753	102 837

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	173 329	195 388
Övriga räntekostnader	498	192
Summa	173 827	195 580

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 251 026	64 251 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>64 251 026</u>	<u>64 251 026</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 487 064	-6 897 468
Årets avskrivning	-589 596	-589 596
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 076 660</u>	<u>-7 487 064</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>56 174 366</u></u>	<u><u>56 763 962</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	19 066 940	19 066 940
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 036 000	46 034 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	36 000 000
Summa	130 036 000	82 034 000

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 242	3 245
Övriga fordringar	60	0
Summa	3 302	3 245

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	25 427	24 204
Förvaltning	26 990	25 547
Kabel-TV	3 026	2 919
Räntor	782	782
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 069	149
Summa	61 294	53 601

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2024-03-20	0,64 %	9 000 000	9 000 000
Nordea	2025-03-19	1,07 %	10 736 972	10 936 972
Summa			19 736 972	19 936 972

Varav kortfristig del

200 000 200 000

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	27 027	19 446
Förutbetalda avgifter/hyror	232 278	231 352
Renhållning	22 015	14 487
Uppvärmning	95 834	103 079
Utgiftsräntor	26 536	27 030
Vatten	24 149	20 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 410	15 271
Summa	429 249	430 695

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 837 200	30 837 200
Summa	30 837 200	30 837 200

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Per Franzén
Ordförande

Haresh Radhakrishnan

Jens Larsson

Andreas Eklöf

Rickard Näsström

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Per Joakim Ingers
Revisor