

Årsredovisning 2022

Brf Intecknaren

769622-5825



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF INTECKNAREN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommit 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 2011-01-10, ekonomiska planen registrerades 2012-05-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Stockholm Mäklaren 3 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-20.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Inteckningsvägen 33, 35 och 37. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1970.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Mäklaren 3 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Avgälden är per 2022-12-31 72 400 kr per år.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 1 030 kvm och 3 lokaler om 40 kvm. I föreningen finns 7 parkeringsplatser, varav en plats reserverad till fastighetsskötare, och 1 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är samtliga platser uthyrda.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd förrådslokal.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring. Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Förvaltningsavtal

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna. Avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Bo Bra Fastighetsförvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Styrelsens sammansättning

Kjell Sune Jonsson	Ordförande
Terése Avara-Eggel	ledamot
Naira Abdel Halim	ledamot
Niclas Hofdam	ledamot
Albin Kahn	suppleant

Valberedning

Christina Andersson.

Revisorer

Joakim Hofdam Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018	LED-belysning i trapphus och allmänna utrymmen
2018	Grusfyllnad, infart till parkering och garage
2017	Tilläggsisolering vind
2016	Rep av entrétrappor
2016	Utbyte av ventil i undercentral
2015	Målning av takfot
2015	Stamspolning
2014	Fönsterrenovering framsida & gavlar
2013	Utökat antalet sopkärl
2012	Maskinpark i tvättstuga utbytt

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är förlust.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet är sämre än 2021, där förändringen beror främst på ökade drifts och underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av bl.a. lån, gör föreningen ett positivt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 323 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	899 536	899 889	901 682	905 911
Resultat efter fin. poster	-244 475	-186 833	-124 224	-114 766
Soliditet, %	73	74	73	73
Yttre fond	367 527	301 749	235 971	170 193
Taxeringsvärde	32 635 000	21 926 000	21 926 000	21 926 000
Bostadsyta, kvm	1 030	1 030	1 030	1 030
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	817	817	817	817
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 802	6 802	6 802	6 802
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	1,09	1,20	1,15
Belåningsgrad, %	28,23	27,91	27,61	27,30

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	21 089 856	-	-	21 089 856
Upplåtelseavgifter	455 205	-	-	455 205
Fond, yttre underhåll	301 749	-	65 778	367 527
Balanserat resultat	-2 251 033	-186 833	-65 778	-2 503 644
Årets resultat	-186 833	186 833	-244 475	-244 475
Eget kapital	19 408 944	0	-244 475	19 164 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 503 644
Årets resultat	-244 475
Totalt	<u>-2 748 119</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	97 905
Balanseras i ny räkning	-2 846 024
	<u>-2 748 119</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			
Nettoomsättning	2	899 533	899 889
Rörelseintäkter	3	23 000	22 000
Summa rörelseintäkter		922 533	921 889
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4-7	-672 375	-642 732
Övriga externa kostnader	8	-53 525	-55 777
Personalkostnader	9	-47 607	-46 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 184	-287 184
Summa rörelsekostnader		-1 060 691	-1 032 609
RÖRELSERESULTAT		-138 158	-110 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		354	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-106 671	-76 113
Summa finansiella poster		-106 317	-76 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-244 475	-186 833
ÅRETS RESULTAT		-244 475	-186 833

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	24 820 853	25 098 257
Maskiner och inventarier	12	76 183	85 963
Summa materiella anläggningstillgångar		24 897 036	25 184 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 897 036	25 184 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 995	0
Övriga fordringar	13	5 091	4 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 221	62 841
Summa kortfristiga fordringar		74 307	67 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 427 356	1 366 764
Summa kassa och bank		1 427 356	1 366 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 501 663	1 434 436
SUMMA TILLGÅNGAR		26 398 699	26 618 656

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 545 061	21 545 061
Fond för yttre underhåll		367 527	301 749
Summa bundet eget kapital		21 912 588	21 846 810
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 503 644	-2 251 033
Årets resultat		-244 475	-186 833
Summa fritt eget kapital		-2 748 119	-2 437 866
SUMMA EGET KAPITAL		19 164 469	19 408 944
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 668 680	1 668 680
Summa långfristiga skulder		1 668 680	1 668 680
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 337 360	5 337 360
Leverantörsskulder		47 188	38 862
Skatteskulder		4 209	2 726
Övriga kortfristiga skulder		20 863	20 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155 930	142 068
Summa kortfristiga skulder		5 565 550	5 541 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 398 699	26 618 656

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 366 764	1 249 960
Resultat efter finansiella poster	-244 475	-186 833
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	287 184	287 184
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	42 709	100 351
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 635	10 362
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 518	6 091
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	60 592	116 804
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	60 592	116 804
Likvida medel vid årets slut	1 427 356	1 366 764

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Intecknaren 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 %
Maskiner och inventarier	5 %
Installationer	10 %

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
Hyresintäkter, bostäder	66 392	64 942
Hyresintäkter, lokaler	13 400	15 200
Hyresintäkter, p-platser	22 800	22 800
Årsavgifter, bostäder	796 944	796 944
Övriga intäkter	-3	3
Summa	899 533	899 889

Not 3, Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Utdelning	23 000	22 000
Summa	23 000	22 000

Not 4, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	22 499	22 500
OVK	12 204	0
Snöskottning	16 433	16 393
Städning	27 002	27 000
Trädgårdsarbete	7 088	10 997
Summa	85 226	76 890

Not 5, Reparationer	2022	2021
Reparationer	97 605	89 213
Summa	97 605	89 213

Not 6, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	31 291	22 730
Sophämtning	15 115	12 648
Uppvärmning	280 627	283 859
Vatten	32 027	29 471
Summa	359 060	348 708

Not 7, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	19 496	19 376
Fastighetsskatt	32 730	30 440
Kabel-TV	5 858	5 705
Tomträttsavgälder	72 400	72 400
Summa	130 484	127 921

Not 8, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	36 132	35 395
Förbrukningsmaterial	484	1 667
Revisionsarvoden	6 000	5 500
Övriga förvaltningskostnader	10 909	13 215
Summa	53 525	55 777

Not 9, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	11 382	11 216
Styrelsearvoden	36 225	35 700
Summa	47 607	46 916

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	106 611	76 048
Övriga räntekostnader	60	65
Summa	106 671	76 113

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 740 606	27 740 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 740 606</u>	<u>27 740 606</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 642 349	-2 364 945
Årets avskrivning	-277 404	-277 404
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 919 753</u>	<u>-2 642 349</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>24 820 853</u></u>	<u><u>25 098 257</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 035 000	11 126 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	10 800 000
Summa	32 635 000	21 926 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	156 286	156 286
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>156 286</u>	<u>156 286</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-70 323	-60 543
Avskrivningar	-9 780	-9 780
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-80 103</u>	<u>-70 323</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 183</u></u>	<u><u>85 963</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 830	4 831
Övriga fordringar	261	0
Summa	5 091	4 831

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	1 058	0
Försäkringspremier	9 062	9 104
Förvaltning	9 544	9 033
Kabel-TV	1 613	1 464
Styrelsearvode och sociala avgifter	24 594	25 140
Tomträtt	18 100	18 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 250	0
Summa	65 221	62 841

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2024-05-24	0,91 %	1 668 680	1 668 680
Swedbank	2023-06-28	2,66 %	2 668 680	2 668 680
Swedbank Hypotek	rörligt	3,07 %	2 668 680	2 668 680
Summa			7 006 040	7 006 040
<i>Varav kortfristig del</i>			5 337 360	5 337 360

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 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	11 750	5 750
El	3 566	5 664
Fastighetsskötsel	0	1 875
Förutbetalda avgifter/hyror	85 022	74 863
Sophämtning	4 021	0
Städning	0	2 250
Uppvärmning	38 841	41 477
Utgiftsräntor	2 671	2 105
Vatten	5 933	4 922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 126	3 162
Summa	155 930	142 068

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 006 040	8 006 040
Summa	8 006 040	8 006 040

Hägersten, 23/3 - 0 23

Ort och datum

Kjell Sune Jonsson

Kjell Sune Jonsson
Ordförande

Naira Abdel Halim

Naira Abdel Halim
Ledamot

Niclas Hofdam

Niclas Hofdam
Ledamot

Terése Avara-Eggel

Terése Avara-Eggel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 08

Joakim Hofdam

Joakim Hofdam
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Intecknaren

Organisationsnummer 769622-5825

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Intecknaren för år 2022-01-01--2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om Årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min Revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är Förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar Förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18/4 2023

Revisorns namn

JOAKIM HOFDAM

