

Årsredovisning

för

BRF KAMMAKARGATAN 18

769606-9223

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för BRF KAMMAKARGATAN 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun och klassificeras och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående års stämma haft följande sammansättning:

Marcus Svannäs	Ledamot ordförande, avgick 12 maj 2023
Leif-Erik Johansson	Ledamot t.f. ordförande fr.o.m 13 maj fram till årsstämma 2023
Gabriella Stockman	Ledamot
Martin Brändefors	Ledamot
Viktor Bergström Börlin	Ledamot
Ella Tellqvist	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Niklas Feiff

Valberedning

I valberedningen har Åsa Otto och Cassandra Johansson ingått.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av POS Konsult och Fastighetsvård AB.

Evident Clean har under året skött trappstädningen i föreningens fastighet.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele2.

Övrig information

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

De boende har under året informerats om händelser i fastigheten genom nyhetsbrev och Boappa.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rosenbusken 14	2003	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939-1940 och består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1.207 kvadratmeter, varav 829 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt tre lägenheter och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

<u>1 rok</u>	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
7	9	7	1	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid avtal</u>
Järnhandel	285	2025-12-31
Kontor 1	70	2025-08-31
Kontor 2	23	2022-12-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och som sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamabyte	1996	
Elstambyte	1996	
Nyinstallation hiss	1996	Renoverad
Omputsning av fasad	1996	
Omläggning av tak	1996	
Renovering av balkonger	1996	
Renovering tvättstuga	2005/06	Renovering pga fukt/mögelskador
Gårdsrenovering	2006	
Balkonger - ytbeläggning	2006	
Renovering fönster	2008	
Byte av expansionskärl	2009	
Ommålning av yttertak	2010	Servicestege o snörasskydd monterade
Byte av den mindre tvättmaskinen o torkskåp	2010	
Byte av värmecentral	2011	
Renovering gårdsfasad	2012	Samtliga åtta balkonger utbytta.
Renovering innergård	2014	
Byte av den större tvättmaskinen	2014	
Byte torktumlare	2015	
Rep stamrör i källaren	2015	

Åtgärd	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2017	Samtliga armaturer utbytta
Byte av stuprör på framsidan	2021	
Reparation och målnings- förbättringar av taket	2021	
Fasad- och fönsterrenovering på framsidan	2021	
Spolning av stammarna	2022	
Energideklaration	2022	
Twister poleringen av trappor/ våningsplan	2022	

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF fram till och med 2022-12-15 därefter genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Vid utgången av 2022 har vi totalt tre pågående andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Föreningen är liten och har tre hyresgäster och tre lokalhyresgäster.
- Att bo i bostadsrätt kräver samverkan för att alla funktioner i t.ex. styrelsen och valberedningen ska kunna besättas även i framtiden. Därför strävar styrelsen efter att så många medlemmar som möjligt själva bor i sina lägenheter.
- Andrahandsuthyrning kan medges efter skriftlig ansökan på blankett som styrelsen tillhandahåller med kopia på hyreskontrakt.
- Styrelsen medger endast andrahandsupplåtelse till en namngiven person och för maximalt sex månader i taget.
- Styrelsen förbehåller sig rätten att neka andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Från 2019 har föreningen enligt de nya stadgarna också rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen tecknade ett avtal med Söderbergs & Partner att bli fullvärdesförsäkrade genom Folksam. Detta gör att vi sänker vår försäkringspremie till SEK 24 164 (från 42 155)
- Föreningen tecknade avtal för nya ekonomisk och teknisk förvaltare samt fastighetsförvaltning genom Nabo. Detta börjar gälla 2023-01-01.
- Boappa introducerades, där man kan boka tvättider, kommunicera med andra medlemmar och ta del utav nyheter från styrelsen. Till sommaren ska man kunna boka takterrassen.
- Införde matavfallssortering under oktober, 2022 (obligatoriskt 1 januari 2023)
- Föreningens underhållsplan uppdaterad och förlängd och sträcker sig nu fram 2051.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 24.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 6.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 4.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 26.

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022. Inga avgiftshöjningar är aktuella.
Föreningen beskattas för fastighetsavgift och fastighetsskatt.
Styrelsen har beslutat att inte ta ut några arvoden under 2022. I stället har styrelsen ätit en gemensam middag

Hyrona för hyreslägenheterna är under förhandling och vi inväntar beslut från hyresgästföreningen.
Retroaktiva hyreshöjningar kommer att ske från och med 1 januari 2023.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 533	1 479	1 481	1 468
Resultat efter finansiella poster	139	16	353	364
Soliditet (%)	57,0	55,9	55,9	55,2
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	965	965	965	965
Lån/kvm totalyta (kr)	10 165	10 377	10 367	10 468
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	43	47	34	46
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	188	194	169	174
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	44	40	39	37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 17,3 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 49 % procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 929 276	273 822	999 345	1 149 709	16 074	16 368 226
Disposition av föregående års resultat:				16 074	-16 074	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		0
					139 378	139 378
Belopp vid årets utgång	13 929 276	273 822	1 049 345	1 115 783	139 378	16 507 604

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 115 783
årets vinst	139 378
	1 255 161

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	50 000
i ny räkning överföres	1 205 161
	1 255 161

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 532 655	1 478 695
Summa rörelseintäkter		1 532 655	1 478 695
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-874 188	-814 719
Övriga externa kostnader	4	-92 988	-108 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 791	-422 105
Summa rörelsekostnader		-1 248 967	-1 344 831
Rörelseresultat		283 688	133 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 331	-117 790
Summa finansiella poster		-144 310	-117 790
Resultat efter finansiella poster		139 378	16 074
Resultat före skatt		139 378	16 074
Årets resultat		139 378	16 074

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 482 818	28 764 608
Summa materiella anläggningstillgångar		28 482 818	28 764 608
Summa anläggningstillgångar		28 482 818	28 764 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 585	9 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 771	61 747
Summa kortfristiga fordringar		35 356	71 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		466 387	446 161
Summa kassa och bank		466 387	446 161
Summa omsättningstillgångar		501 743	517 415
SUMMA TILLGÅNGAR		28 984 561	29 282 023

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 203 098	14 203 098
Fond för yttre underhåll		1 049 345	999 345
Summa bundet eget kapital		15 252 443	15 202 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 783	1 149 708
Årets resultat		139 378	16 074
Summa fritt eget kapital		1 255 161	1 165 782
Summa eget kapital		16 507 604	16 368 225
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	2 344 322	8 291 322
Summa långfristiga skulder		2 344 322	8 291 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 925 000	4 233 332
Leverantörsskulder		49 211	121 026
Skatteskulder		8 612	2 554
Övriga skulder	8	16 757	8 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	133 055	256 571
Summa kortfristiga skulder		10 132 635	4 622 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 984 561	29 282 023

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		139 378	16 074
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		281 791	422 105
Betald skatt		12 980	-5 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		434 149	432 721
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	3 675
Förändring av kortfristiga fordringar		28 976	-3 313
Förändring av leverantörsskulder		-71 815	21 829
Förändring av kortfristiga skulder		-115 752	2 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		275 558	456 989
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 599 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 599 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	200 000
Amortering av lån		-255 332	-188 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-255 332	11 332
Årets kassaflöde		20 226	-1 130 679
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		446 161	1 576 840
Likvida medel vid årets slut		466 387	446 161

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Byte av redovisningsprincip

Föreningen har fr.o.m räkenskapsåret 2021 valt att redovisa i enlighet med K3 regelverket. Byggnadens bokförda värde har delats upp i komponenter efter andel av redovisat värde. Tidigare komponenter kvarstår och skrivs av enligt bedömd nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med komponentavskrivningsplan fr.o.m 2021. Komponenterna skrivs av linjärt på beräknad återstående livslängd.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Stomme	140
Tak, gårdsfasad, värme, el och ombyggnad gård	50
Gatufasad	35
Stammar, VVS	25
Fönster	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	710 976	710 978
Hysesintäkter bostäder	169 198	163 987
Hyror lokaler	540 032	511 644
Vidarefakturerad fastighetsskatt lokaler	43 228	37 640
Andrahandsupplåtelseavgift	17 597	3 842
Kabel TV	50 424	50 424
Påminnelseavgift	240	180
Övriga ersättningar	960	0
	1 532 655	1 478 695

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	31 777	54 057
Städ	58 582	70 141
Obligatoriska besiktningar	21 660	7 380
Hissar och servicekontrakt	29 786	52 258
Reparationer och underhåll	163 397	63 923
El, fastighet	52 022	57 124
Uppvärmning	226 798	233 775
Vatten	53 154	48 148
Sophämtning	49 373	42 509
Fastighetsförsäkringar	38 078	36 460
Kabel-TV, bredband	57 965	56 808
Fastighetsavgift/-skatt	91 596	83 026
Förbrukningsinventarier	0	9 110
	874 188	814 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga förvaltningskostnader	33 318	41 567
Redovisningstjänster	43 007	40 800
Telekommunikation	800	965
Revisionsarvoden	15 863	15 275
Konsultarvoden	0	9 400
	92 988	108 007

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 642 392	30 098 294
Nyanskaffningar	0	1 599 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-54 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 642 392	31 642 392
Ingående avskrivningar	-2 877 783	-2 510 580
Försäljningar/utrangeringar	0	54 902
Årets avskrivningar	-281 791	-422 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 159 574	-2 877 783
Utgående redovisat värde	28 482 818	28 764 609
Taxeringsvärden byggnader	22 278 000	18 632 000
Taxeringsvärden mark	31 836 000	22 969 000
	54 114 000	41 601 000

Taxeringsvärdet gäller till och med den 31 december 2024.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 321 000	14 321 000
	14 321 000	14 321 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	3,39	2023-03-30	4 080 000	4 100 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,89	2024-06-30	2 344 322	2 344 322
Handelsbanken Stadshypotek	2,89	2023-02-01	1 635 000	1 737 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,94	2023-06-30	4 210 000	4 210 000
Handelsbanken Stadshypotek			0	133 332
Kortfristig del av långfristig skuld(*)			-9 925 000	-5 970 332
			2 344 322	6 554 322
Ber. skuld fem år efter balansdagen			11 659 322	11 781 322

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.
Ber löpande amortering, 122 000 kr under kommande räkenskapsår.

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt kvartal 4	16 757	8 993
	16 757	8 993

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 266	13 686
Förutbet hyres- och avgiftsint	44 191	204 906
IF Försäkring	0	37 979
Ber fastighetsskötsel nov dec	4 678	0
Ber värme december	33 500	0
Ber el, vatten, renhållning nov-dec	14 928	0
Ber redovisning och administrationstjänster	16 492	0
	133 055	256 571

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut och fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den / 2023

Leif-Erik Johansson
tillförordnad ordförande

Viktor Bergström Börlin

Gabriella Stockman

Martin Brändefors

Min revisionsberättelse har lämnats / 2023

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2023 08:07

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålberg · 16.05.2023 11:37

DOCUMENT ID:

SJgH-JRgH3

ENVELOPE ID:

S1xgg1AIB3-SJgH-JRgH3

DOCUMENT NAME:

230516NY ÅRS RED BRF KAMMAKARGATAN 18 220101-221231.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF-ERIK JOHANSSON leiferik.a.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2023 11:42 16.05.2023 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/24) IP: 94.191.153.71
2. Frank Eric Viktor Bergström Börlin viktor.borlin@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2023 16:41 16.05.2023 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/09) IP: 104.245.18.120
3. Gabriella Charlotte O Stockman gabriella.stockman@outlook.com	Signed Authenticated	18.05.2023 17:46 18.05.2023 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/21) IP: 94.191.136.81
4. MARTIN BRÄNDEFORS m.brandefors@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2023 18:42 19.05.2023 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/23) IP: 213.89.170.104
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	22.05.2023 08:07 22.05.2023 08:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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