

Årsredovisning

för

BRF KAMMAKARGATAN 18

769606-9223

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

CO
Nye
JK

Styrelsen för BRF KAMMAKARGATAN 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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:

Agneta Rönn	Ledamot
Gabriella Stockman	Ledamot
Marcus Svannäs	Ledamot (ordförande)
Martin Brändefors	Ledamot
Leif-Erik Johansson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Niklas Feiff

Valberedning

I valberedningen har Anna Samuelsson och Eija Haaranen ingått.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

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 ComHem(numera Tele2).

g
AK

Övrig information

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
De boende har under året informerats om händelser i fastigheten genom nyhetsbrev.
Föreningen har även arrangerat en städdag.

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 (tillsvidare)

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades i januari 2011 och som sträcker sig fram till 2025.
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
Byta av den mindre tvättmaskinen o torkskåp	2010	
Byte av värmecentral	2011	
Renovering gårdsfasad	2012	Samtliga åtta balkonger utbytta.

SS
AR

Renovering innergård	2014	
Byte av den större tvättmaskinen	2014	
Byte torktumlare	2015	
Rep stamrör i källaren	2015	
Ommålning trapphus	2017	Samtliga armaturer utbytta
Renovering av fasad och samtliga fönster mot gatan samt reparation av tak	2021	

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtit under året.

Vid utgången av 2021 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

Under året har en renovering genomförts av fasaden mot gatan, inklusive vissa takarbeten, samt av alla fönster på denna fasad. Hela renoveringen har till större delen finansierats med föreningens egna medel.

Föreningen har anslutit sig till Allabrf som bl a ger möjlighet att erbjuda medlemmarna en särskild hemsida för information.

Föreningen tecknade i början av hösten ett avtal med en ny elleverantör och med ett fast pris som visat sig väldigt förmånligt med tanke på prisutvecklingen på el under höst och vinter.

Föreningen har aktualiserat ändringar i avtalet med Sandbergs Järn innebärande att lokalhyran fr.o.m 2023 kommer att höjas successivt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret samt planerade större underhållsarbeten

Under 2022 ska göras en uppdatering och förlängning av föreningens underhållsplan, som nu sträcker sig fram till 2025. Vidare ska förberedelser göras av återvinningsrummet för införande av matavfallsortering (som blir obligatoriskt från och med 1 januari 2023).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled '5' and the letters 'AR'.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 24.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 5.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 5.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 24.

Ekonomi

Föreningen har under hösten beslutat att i bokslutet ändra redovisningsprincip från K2 till K3, främst mot bakgrund av de genomförda renoveringsarbetena under 2021. Förändringen innebär vissa ändringar av avskrivningarna och påverkar därmed också föreningens redovisade resultat. Resultatet för 2021 blir av detta skäl sämre jämfört med de senaste åren p.g.a. viss engångsavskrivning, men för 2022 och framåt beräknas resultaten komma att ligga på liknande nivå som 2020 och tidigare.

Föreningen har valt bundna räntor på lånen, med olika omsättningstidpunkter för att sprida risker. Föreningen har under året tagit upp ett kort lån om 200 tkr för delfinansiering av fasadrenoveringen, vilket amorterats med sammanlagt 67 tkr, varefter återstår 133 tkr som kommer att amorteras under 2022. På övriga lån har föreningen en löpande amortering på 122 000 kr per år.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2021. Inga avgiftshöjningar är aktuella.

Föreningen beskattas för fastighetsavgift och fastighetsskatt.

Styrelsen har beslutat att inte ta ut några arvoden under 2021. I stället har styrelsen ätit en gemensam middag under hösten.

Hyrona för hyreslägenheterna har förhandlats under 2021/2022, vilket innebär hyreshöjningar från och med 1 februari 2022. Retroaktiva hyreshöjningar har också gjorts från och med 1 december 2021 för att komma upp 2017 års framförhandlad hyresnivå och vid samma tidpunkt togs sex månaders retroaktiv hyreshöjning ut.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 479	1 481	1 468	1 440
Resultat efter finansiella poster	16	353	364	248
Soliditet (%)	55,9	55,9	55,2	54,4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	965	965	965	965
Lån/kvm totalyta (kr)	10 377	10 367	10 468	10 596
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	47	34	46	46
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	194	169	174	174
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	40	39	37	37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 17,6 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 48 % procent av föreningens totala intäkter.

80
AR

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	949 345	846 308	353 400	16 352 151
Disposition av föregående års resultat:				353 400	-353 400	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		0
					16 074	16 074
Belopp vid årets utgång	13 929 276	273 822	999 345	1 149 708	16 074	16 368 225

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 149 708
årets vinst	16 074
	1 165 782

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	50 000
i ny räkning överföres	1 115 782
	1 165 782

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 478 695	1 481 017
Summa rörelseintäkter		1 478 695	1 481 017
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-814 719	-719 812
Övriga externa kostnader	4	-108 007	-79 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-422 105	-210 842
Summa rörelsekostnader		-1 344 831	-1 010 297
Rörelseresultat		133 864	470 720
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 790	-117 320
Summa finansiella poster		-117 790	-117 320
Resultat efter finansiella poster		16 074	353 400
Resultat före skatt		16 074	353 400
Årets resultat		16 074	353 400

80 
AR

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 764 608	27 587 714
Summa materiella anläggningstillgångar		28 764 608	27 587 714
Summa anläggningstillgångar		28 764 608	27 587 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 675
Övriga fordringar		9 507	9 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 747	58 433
Summa kortfristiga fordringar		71 254	71 621
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		446 161	1 576 840
Summa kassa och bank		446 161	1 576 840
Summa omsättningstillgångar		517 415	1 648 461
SUMMA TILLGÅNGAR		29 282 023	29 236 175

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circular stamp and the letters "AR".

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 203 098

14 203 098

Fond för yttre underhåll

999 345

949 345

Summa bundet eget kapital

15 202 443

15 152 443

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 149 708

846 308

Årets resultat

16 074

353 400

Summa fritt eget kapital

1 165 782

1 199 708

Summa eget kapital

16 368 225

16 352 151

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

8 291 322

12 391 322

Summa långfristiga skulder

8 291 322

12 391 322

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

4 233 332

122 000

Leverantörsskulder

121 026

99 197

Skatteskulder

2 554

8 018

Övriga skulder

8

8 993

7 614

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

256 571

255 873

Summa kortfristiga skulder

4 622 476

492 702

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 282 023

29 236 175

§
MR
AR

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 074	353 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		422 105	210 842
Betald skatt		-5 458	1 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		432 721	565 483
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 675	-3 675
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 313	-4 744
Förändring av leverantörsskulder		21 829	-20 135
Förändring av kortfristiga skulder		2 077	28 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		456 989	565 917
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 599 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 599 000	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	0
Amortering av lån		-188 668	-122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 332	-122 000
Årets kassaflöde		-1 130 679	443 917
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 576 840	1 132 923
Likvida medel vid årets slut		446 161	1 576 840

S
AR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad 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.

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.

Årets fönster och fasadrenovering i fastigheten är i enlighet med K3-regelverket upptaget som komponenter i föreningens anläggningsregister och avskrivning har påbörjats under 2021.

Bristande jämförbarhet

Inga jämförelsetal har omräknats avseende övergången till K3 regelverket.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	710 978	710 976
Hysesintäkter bostäder	163 987	160 956
Hyror lokaler	511 644	514 676
Vidarefakturerad fastighetsskatt lokaler	37 640	37 640
Avg. andrahandsuppl.	3 842	5 925
Kabel TV	50 424	50 424
Påminnelseavgift	180	420
	1 478 695	1 481 017

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	54 057	28 597
Städ	70 141	61 231
Obligatoriska besiktningar	7 380	4 023
Hissar och servicekontrakt	52 258	16 037
Reparationer och underhåll	63 923	101 305
El, fastighet	57 124	41 065
Uppvärmning	233 775	204 410
Vatten	48 148	47 006
Sophämtning	42 509	37 285
Fastighetsförsäkringar	36 460	33 230
Kabel-TV, bredband	56 808	57 720
Fastighetsavgift/-skatt	83 026	82 306
Förbrukningsinventarier	9 110	5 597
	814 719	719 812

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Övriga förvaltningskostnader	41 567	25 707
Redovisningstjänster	40 800	39 762
Telekommunikation	965	955
Revisionsarvoden	15 275	13 219
Konsultarvoden	9 400	0
	108 007	79 643



Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 098 294	30 098 294
Nyanskaffningar	1 599 000	
Försäljningar/utrangeringar	-54 902	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 642 392	30 098 294
Ingående avskrivningar	-2 510 580	-2 299 738
Försäljningar/utrangeringar	54 902	
Årets avskrivningar	-422 105	-210 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 877 783	-2 510 580
Utgående redovisat värde	28 764 609	27 587 714
Taxeringsvärden byggnader	18 632 000	18 632 000
Taxeringsvärden mark	22 969 000	22 969 000
	41 601 000	41 601 000

Taxeringsvärdet gäller från den 1 januari 2019 till den 31 december 2021.

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	0,99	2022-06-30	4 100 000	4 120 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,99	2024-06-30	2 344 322	2 344 322
Handelsbanken Stadshypotek	0,96	2022-04-30	1 737 000	1 839 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,94	2023-06-30	4 210 000	4 210 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,74	2022-07-30	133 332	
Kortfristig del av långfristig skuld(*)			-5 970 332	-122 000
			6 554 322	12 391 322
Ber. skuld fem år efter balansdagen			11 781 322	12 237 322

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.
Ber löpande amortering, 200 000 kr under kommande räkenskapsår..

Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt kvartal 4	8 993	7 614
	8 993	7 614

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 686	14 969
Förutbet hyres- och avgiftsint	204 906	204 656
IF försäkring	37 979	36 248
	256 571	255 873

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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


AR

Stockholm den 28/14 2022



Marcus Svannäs
Ordförande



Agneta Rönn



Gabriella Stockman



Martin Brändefors



Leif-Erik Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 5 2022



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor