

Årsredovisning

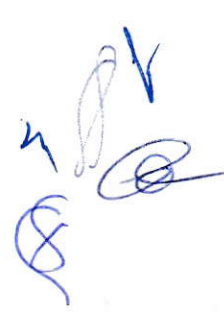
BRF Skatan 13

716407-2543

Styrelsen för BRF Skatan 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, med adress Bragevägen 1 - 3, 114 26 Stockholm, upplåta lägenheter för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Skatan 13 med den ovan angivna adressen i Stockholm.

Byggnaden innehåller tolv bostadsrättslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta om 1 714 kvm. Dessutom finns en kontorslokal om 80 kvm som varit uthyrd under verksamhetsåret. Till fastigheten hör även två parkeringsplatser som varit uthyrda under året.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 95 455 000 kr, varav markvärde 70 112 000 kr. Av det totala taxeringsvärdet för byggnaden faller 92 200 000 kr på bostäder och 3 255 000 kr på lokalen. Det kan noteras att fastigheten är upptagen till cirka 10 mkr i föreningens bokföring.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse och revisorer

Vid ordinarie årsstämma den 17 maj 2022 valdes nedanstående styrelse:

Conny Otteland, Ordförande

Lars Magnuson, Sekreterare

Siw Ragnar, Kassör

Susanne Sundqvist, Ledamot

Jonas Wikström, Ledamot

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit tre protokollförda möten. Några arvoden har inte utgått.

Vid stämman valdes även:

Tomas Fält, ordinarie revisor

Tora Svensson, revisorssuppleant

Något revisionsarvode har inte utgått.

Föreningens valberedning består av Hans-Jacob Bonnier (omval) samt Tora Svensson (nyval).

Ett informationsmöte ägde rum den 8 december hos familjen Otteland där alla medlemmar var inbjudna. Syftet var social samvaro samt information om styrelsens arbete.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2022 har Inger och Clas Reuterskiöld överlåtit sin bostadsrätt (nr 7/1203) till Ann Fransson och Peter Snellman. De frånträdande medlemmarna avtackades som goda grannar i samband med årsstämman varvid de nya medlemmarna samtidigt hälsades välkomna till föreningen.

Antalet medlemmar per 2022-12-31 uppgick till 22 st.

Verksamheten

Föreningens ekonomiska ställning och resultat framgår av den framlagda redovisningen jämte förklaringsposter i noter.

Verksamhetsåret 2022 innebar att det ekonomiska resultatet åter igen förbättrades jämfört med tidigare år. De löpande intäkterna täcker de löpande kostnaderna med en viss marginal vilket innebär att föreningens likviditet har förbättrats under året vilket i sin tur betyder ett minskat utnyttjande av den beviljade checkräkningskrediten å 600 000. Vid årsskiftet hade kontot ett plussaldo om 140 tkr jämfört med minus 90 tkr ett år tidigare.

Medlemsavgifterna har varit oförändrade sedan 2006. Lokalen uppbär marknadsmässig hyra som indexjusteras.

Föreningen fortsätter att aktivt vårda och underhålla sin fastighet och gör löpande insatser när så erfordras.

Föreningens tekniska förvaltning hanteras av styrelsen med hjälp av ett antal entreprenörer inom värme, vatten och sanitet, elinstallationer, hisservice, städningsverksamhet med flera

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Bostadsförvaltning Sverige AB.

Nyckeltal

Från räkenskapsåret 2023 tillkommer nya krav på bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys, samt vid negativt resultat, en upplysning om vad det får för verkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Utöver det ska årsredovisningen innehålla nyckeltal avseende årsavgift, skuldsättning, sparande, energikostnad samt uppgifter om räntekänslighet. Föreningen har valt att redovisa detta redan för räkenskapsåret 2022.

- Årsavgiften motsvarar 413 kronor per kvm lägenhetsyta och år.
- Föreningens lån motsvarar knappt 4 200 kronor per kvm (lägenheter plus lokal).
- Sparande/Likviditetöverskott per kvm uppgår till 79 kronor.
- Energikostnad i form av uppvärmning och el: 162 kronor/kvm.

Föreningen har fem lån varav fyra med fast ränta med ränteäändringsdagar i december 2023, oktober 2024 (två lån) samt september 2025. Det femte lånet löper tills vidare på tre månader. Snitträntan för de fem lånen är för närvarande 1,72 % med en lägsta notering under 2022 på 1,29 %. Räntorna är som bekant på uppgång och som ett mått på räntekänslighet kan anges att 1 % höjd ränta innebär en ytterligare kostnad för föreningen på cirka 75 tkr per år.

Styrelsen anser att det för närvarande inte finns något större renoveringsbehov eller underhållsarbeten av fastigheten. Därför föreligger inte några framtida ekonomiska åtaganden utöver löpande fastighetskostnader och sedvanligt underhåll. Beroende av den framtida ränteutvecklingen kan en viss höjning av avgiften inte uteslutas.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	933	930	928	924
Resultat efter finansiella poster	-147	-149	-200	-449
Soliditet %	26	28	28	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 558 822	673 891	-5 162 489	-149 275	2 920 949
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-149 275	149 275	0
Förändring av underhållsfond		220 068	-220 068		0
Årets resultat				-147 303	-147 303
Belopp vid årets utgång	7 558 822	893 959	-5 531 832	-147 303	2 773 646

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 531 832
Årets resultat	-147 303
Summa	-5 679 135

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	286 365
Balanseras i ny räkning	-5 965 500
Summa	-5 679 135

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

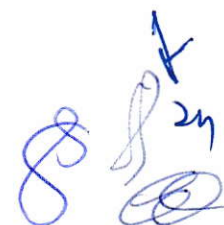
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	933 047	929 529
Övriga rörelseintäkter		7 860	7 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		940 907	936 569
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	3	-261 688	-296 115
Fastighetsskatt		-50 778	-27 068
Taxebundna kostnader	4	-381 918	-351 502
Avskrivningar		-290 106	-302 163
Summa rörelsekostnader		-984 490	-976 848
Rörelseresultat		-43 583	-40 279
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 721	-108 996
Summa finansiella poster		-103 720	-108 996
Resultat efter finansiella poster		-147 303	-149 275
Resultat före skatt		-147 303	-149 275
Årets resultat		-147 303	-149 275



BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 699 930	7 756 590
Fastighetsförbättringar	6	2 678 019	2 911 465
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 377 949</i>	<i>10 668 055</i>
Summa anläggningstillgångar		10 377 949	10 668 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-24 685	-976
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-24 685</i>	<i>-976</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		141 997	-85 479
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>141 997</i>	<i>-85 479</i>
Summa omsättningstillgångar		117 312	-86 455
SUMMA TILLGÅNGAR		10 495 261	10 581 600



	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser, kapitaltillskott	7 558 822	7 558 822
Fond för yttre underhåll	893 959	673 891
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>8 452 781</i>	<i>8 232 713</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 531 832	-5 162 489
Årets resultat	-147 303	-149 275
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 679 135</i>	<i>-5 311 764</i>
Summa eget kapital	2 773 646	2 920 949
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8 4 021 000	7 468 976
Summa långfristiga skulder	4 021 000	7 468 976
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	78 150	40 945
Övriga skulder	3 447 976	53 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 489	97 226
Summa kortfristiga skulder	3 700 615	191 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 495 261	10 581 600



KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-43 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	290 106
Erhållen ränta	1
Erlagd ränta	-103 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	138 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 980
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-53 504
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-53 504
--	----------------

Årets kassaflöde	227 476
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	-85 479
---------------------------------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	141 997
-------------------------------------	----------------



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Fastighetsförbättringar	5	20

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	708 015	708 024
Lokalhyror & garage	223 108	218 424
Övriga intäkter	1 924	3 081
	933 047	929 529

Not 3 Fastighetsförvaltning

	2022	2021
Hissen	-13 969	-7 761
Gården	-81 770	-57 182
Reparation gemensamma ytor	-5 813	-4 287
Fastighetsförsäkring	-57 196	-53 024
Övriga förvaltningskostnader	-39 012	-28 086
Övriga reparations- och driftskostnader	-35 650	-118 845
Ekonomisk förvaltning	-28 278	-26 930
	-261 688	-296 115

Not 4 Taxebundna kostnader

	2022	2021
Kabel-TV	-3 799	-3 626
El	-21 613	-11 656
Värme	-277 031	-270 748
Vatten	-20 463	-25 939
Renhållning och städning	-59 012	-39 533
	-381 918	-351 502

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	9 490 831	9 490 831
	Utgående anskaffningsvärden	9 490 831	9 490 831
	Ingående avskrivningar	-1 734 241	-1 677 581
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-56 660	-56 660
	Utgående avskrivningar	-1 790 901	-1 734 241
	Redovisat värde	7 699 930	7 756 590

Taxeringsvärde byggnad: 25 343 000
Taxeringsvärde mark: 70 112 000

Not 6	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 288 960	6 288 960
	Utgående anskaffningsvärden	6 288 960	6 288 960
	Ingående avskrivningar	-3 377 495	-3 131 992
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-233 446	-245 503
	Utgående avskrivningar	-3 610 941	-3 377 495
	Redovisat värde	2 678 019	2 911 465

Not 7	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, 3,34%, ffd 2023-03-01	-1 733 740	-1 751 992
	Stadshypotek, 1,23%, ffd 2024-10-30	-485 000	-490 000
	Stadshypotek, 1,18%, ffd 2025-09-30	-1 053 000	-1 065 000
	Stadshypotek, 1,11%, ffd 2024-10-30	-2 500 000	-2 500 000
	Stadshypotek, 1,45%, ffd 2023-12-01	-1 697 236	-1 715 488
	Kortfristig del av långfristig skuld	3 447 976	53 504
		-4 021 000	-7 468 976

Beviljad kredit uppgår till 600 000 kr i Handelsbanken.

Amortering uppgår till 53 504 kr/år.

Två av lånen förfaller under 2023 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 093 000	8 093 000
	Summa ställda säkerheter	8 093 000	8 093 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

UNDERSKRIFTER

Stockholm *den 17 april 2023*



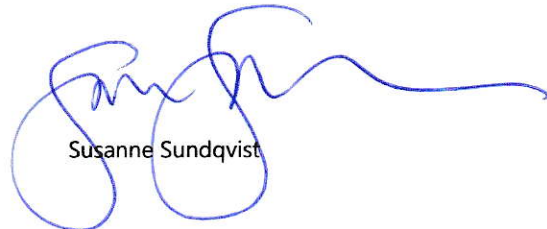
Jonas Wikström



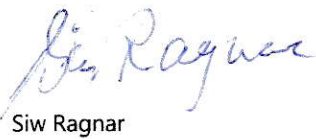
Conny Otteland



Lars Magnuson



Susanne Sundqvist



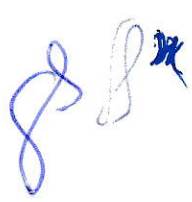
Siw Ragnar

Min revisionsberättelse har lämnats



2023-04-19

Tomas Fält
Revisor



Revisionsberättelse

Vid granskning av Brf Skatan 13 räkenskaper för 2022-01-01 – 2022-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer samt att behållningen på bankkonto stämmer mot det bokförda värdet.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt förda protokoll finns enlig min mening icke anledning till anmärkning, varför jag föreslår styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, 2023-04-25



Tomas Fält