

Årsredovisning för
Brf Lidköpingskulle 3
769607-5162
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lidköpingskulle 3, 769607-5162, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-15 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Philip Edlund	Ordförande	2023
Albin Olofsson	Ledamot	2023
Vendela Norrman	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Trolle Jacobsson	Suppleant	2023
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Lisa Jonsson	Medlemsrevisor	2023
--------------	----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Lektorn 3 i Stockholms kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 13 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1942. Fastigheten är belägen på Lidköpingsvägen 22-24.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok

13

Total bostadsarea: 624 kvm

Total lokalarea: 20 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
F. Pettersson Kakel & Bygg AB	20 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Smart Förvaltning Sverige AB	Städning
Fortum Markets AB	Elavtal avseende volym
Anticimex Försäkringar AB	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 480 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juli 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 19 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2019 då avgifterna sänktes med 10 %.
Avseende årsavgifterna för 2023 har beslut tagits att höja avgifterna med 10 % from 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	469	473	467	477
Resultat efter finansiella poster*	-148	-139	-819	-1
Förändring av underhållsfond	113	-	-330	15
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-126	-4	-354	119
Sparande, kr/kvm	-21	252	312	288
Soliditet (%)	71	72	71	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	672	691
Energikostnad, kr/kvm	293	159	122	162
Driftskostnad, kr / kvm	530	333	299	324
Ränta, kr / kvm	60	39	37	54
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	175	102
Räntekänslighet (%)	6	6	6	5
Lån, kr / kvm	4 058	4 058	3 592	3 668
Snittränta (%)	1,48	0,96	1,02	1,48

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återanläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procenenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 245 841	-	-2 294 873	-138 796
Disposition enligt föreningsstämma			-138 796	138 796
Avsättning till underhållsfond		112 700	-112 700	
Årets resultat				-148 042
Vid årets slut	9 245 841	112 700	-2 546 368	-148 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 433 668
Årets resultat före fondförändring	-148 042
Årets avsättning till underhållsfond	-112 700
Summa över/underskott	-2 694 410

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 694 410**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	462 578	456 527
Övriga rörelseintäkter	3	6 338	16 318
Summa rörelseintäkter		468 916	472 845
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-370 725	-398 430
Övriga externa kostnader	7	-49 799	-53 402
Personalkostnader	8	-23 184	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-134 667	-134 667
Summa rörelsekostnader		-578 375	-586 499
Rörelseresultat		-109 459	-113 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 768	-25 204
Summa finansiella poster		-38 583	-25 142
Resultat efter finansiella poster		-148 042	-138 796
Årets resultat		-148 042	-138 796

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 127 481	9 253 589
Inventarier, maskiner och installationer	11	23 537	32 096
Summa materiella anläggningstillgångar		9 151 018	9 285 685
Summa anläggningstillgångar		9 151 018	9 285 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 296	3 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 245	24 990
Summa kortfristiga fordringar		36 541	28 258
Kassa och bank	13	245 838	211 242
Summa omsättningstillgångar		282 379	239 500
SUMMA TILLGÅNGAR		9 433 397	9 525 185

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 245 841	9 245 841
Underhållsfond		112 700	-
Summa bundet eget kapital		9 358 541	9 245 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 546 368	-2 294 873
Årets resultat		-148 042	-138 796
Summa fritt eget kapital		-2 694 410	-2 433 669
Summa eget kapital		6 664 131	6 812 172
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 613 296	2 613 296
Leverantörsskulder		37 458	27 591
Skatteskulder		1 617	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 895	71 389
Summa kortfristiga skulder		2 769 266	2 713 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 433 397	9 525 185

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-109 459	-113 654
Avskrivningar	134 667	134 667
	25 208	21 013
Erhållen ränta	185	62
Erlagd ränta	-38 768	-25 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-13 375	-4 129
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 283	-2 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	56 254	-421 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 596	-428 105
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 613 296	2 613 296
Amortering av låneskulder	-2 613 296	-2 313 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	300 000
Årets kassaflöde	34 596	-128 105
Likvida medel vid årets början	211 242	339 347
Likvida medel vid årets slut	245 838	211 242

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	200 år
Värmepump/kylanläggning	20 år
Stambyte	30 år
Fönsterrenovering	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	419 484	419 484
Hyror lokaler	-	16 600
Hyror p-platser	18 300	20 443
Övriga objekt	24 794	-
Summa	462 578	456 527

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	2 416	7 133
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 965	5 988
Övriga intäkter	1 957	3 197
Summa	6 338	16 318

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 400	5 721
VA & sanitet, installationer	-	2 025
Värme, installationer	-	9 913
Huskropp	6 080	-
Summa	29 480	17 659

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Huskropp, fönster	-	151 300
Huskropp, balkonger	-	15 188
Summa	-	166 488

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	20 977	20 097
Städning	30 900	30 450
Besiktningkostnader	31 263	-
Förbrukningsmaterial	-	1 245
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 366	1 105
El	163 854	78 546
Vatten och avlopp	24 692	24 027
Avfallshantering	13 627	11 736
Försäkringar	7 141	6 577
Tomträttsavgälder	46 425	40 500
Summa	341 245	214 283

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 544	38 732
Övriga förvaltningskostnader	4 642	12 071
Bankkostnader	644	2 599
Övriga externa tjänster	3 969	-
Summa	49 799	53 402

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	18 000	-
Summa	18 000	-
Sociala avgifter	5 184	-
Summa	23 184	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	126 108	126 108
Inventarier, maskiner och installationer	8 559	8 559
Summa	134 667	134 667

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 056 095	11 056 095
	11 056 095	11 056 095
Utgående anskaffningsvärden	11 056 095	11 056 095
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 802 506	-1 676 398
	-1 802 506	-1 676 398
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-126 108	-126 108
	-126 108	-126 108
Utgående avskrivningar	-1 928 614	-1 802 506
Redovisat värde	9 127 481	9 253 589
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 127 481	9 253 589
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 800 000	14 000 000
Lokaler	123 000	113 000
Totalt taxeringsvärde	18 923 000	14 113 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>7 123 000</i>	<i>6 113 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	90 910	90 910
	90 910	90 910
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	90 910	90 910
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 814	-50 255
	-58 814	-50 255
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 559	-8 559
	-8 559	-8 559
<i>Utgående avskrivningar</i>	-67 373	-58 814
Redovisat värde	23 537	32 096

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	32 245	24 990
Summa	32 245	24 990

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	214 383	179 860
Sparkonto Nordea	27 737	27 698
Sparkonto Marginalen Bank	3 717	3 683
Summa	245 838	211 242

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 613 296	2 613 296
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	2 613 296	2 613 296

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	2 613 296	2 613 296
Summa	2 613 296	2 613 296

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,72 %	Löst	2 613 296		2 613 296	-
Nordea	3,47 %	2023-10-20	-	2 613 296	-	2 613 296
Summa			2 613 296	2 613 296	2 613 296	2 613 296

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	21 684	-
Upplupna räntekostnader	18 388	3 815
Förutbetalda intäkter	38 160	36 816
Upplupna driftskostnader	38 663	30 758
Summa	116 895	71 389

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 542 000	6 542 000
Summa ställda säkerheter	6 542 000	6 542 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgå av våra elektroniska underskrifter.

Philip Edlund
Styrelseordförande

Albin Olofsson

Vendela Norrman

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underkskrift

Lisa Jonsson
Föreningsrevisor

Brf Lidköpingskulle 3, årsredovisning 2022

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 15 2023 11:52AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645B513CCB5E7
MAJ 15 2023 11:52AM

Deltagare

Tova Andersson (Skapare)

Bredablickgruppen
tova.andersson@bredablickgruppen.se
0724570619
Skickades: Maj 10 2023 10:13AM

Philip Edlund (Esignatur)

edlundphilip@gmail.com
Signerad: Maj 10 2023 10:17AM

Albin Olofsson (Esignatur)

albin.olofsson5@gmail.com
Signerad: Maj 15 2023 10:22AM





Vendela Norrman (Esignatur)

vendela.norrman@gmail.com
Signerad: Maj 10 2023 02:01PM

Lisa Jonsson (Esignatur)

lisajonsson93@hotmail.se
Signerad: Maj 15 2023 11:52AM

Registrerade händelser

Maj 10 2023 10:13AM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Maj 10 2023 10:15AM	Philip Edlund granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1928158/645b5216bc52b	IP ADDRESS 37.2.186.209
Maj 10 2023 10:17AM	 Philip Edlund signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (c29e7cb4-cf4f-4703-aac1-b148b29c469e)</i>	IP-ADDRESS 37.2.186.209
Maj 11 2023 11:09AM	Albin Olofsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1928159/645b52192dca7	IP ADDRESS 62.103.133.20
Maj 15 2023 10:22AM	 ALBIN OLOFSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687</i> <i>Signerad med: BankID (f896c824-691c-464d-a11f-71407b16f31a)</i>	IP-ADDRESS 95.195.132.183
Maj 10 2023 12:52PM	Vendela Norrman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1928160/645b521b7b3bc	IP ADDRESS 83.185.42.76
Maj 10 2023 02:01PM	 VENDELA NORRMAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (fe8d4b2f-bcf9-49bb-aff5-5cc43edf09bd)</i>	IP-ADDRESS 83.185.42.76
Maj 15 2023 11:52AM	Lisa Jonsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1928161/645b521dd042d	IP ADDRESS 83.185.38.69
Maj 15 2023 11:52AM	 Elin Lisa Birgitta Jonsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717</i> <i>Signerad med: BankID (6bf73aa9-bbba-4c62-9844-b5fa447cbea8)</i>	IP-ADDRESS 83.185.38.69
Maj 15 2023 11:52AM	Dokumentet har signerats	