

Årsredovisning

för

BRF Inedal 8

769629-1306

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Inedal 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2014-11-21 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta den egna fastigheten Stockholm Inedal 8. Fastigheten har renoverats och byggts om, arbetet färdigställdes under 2017. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Föreningens styrelse har under 2022 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Håkan Sjögren, Ordförande

Lisa Ekenberg

Caroline Nordström

Hans Andersson

Suppleanter har varit: Patrik Eljarp och Mikael Savborg.

Revisor:

Marie Nordlander, Parameter revision.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten under året.

Föreningens fastighet

Fastigheten, med adress Inedalsgatan 15/Kronobergsgatan 20, förvärvades under 2015 och har därefter byggts om. Byggnaden uppfördes 1911 och värdeår har fastställts till 2017.

Fastigheten inrymmer 139 bostadslägenheter, ett kontor och en lokal som samtliga upplåts med bostadsrätt. Fastigheten har en bostadsyta på 3 138 kvm och en lokalyta på 105 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

I byggnaden finns loungeutrymme samt fitnessanläggning som kan disponeras av föreningens medlemmar.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare är H.A. Redovisning & Förvaltning AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning sköts av Nytorget Fastigheter AB. Nytorget sköter även städningen i fastigheten.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadslägenheter överlåtits.

Föreningen har per 1/1 2022 höjt avgiften med 2% samt per den 1/1 2023 med 15%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 832	3 555	3 473	3 423
Resultat efter finansiella poster	-2 070	-2 217	-2 290	-2 392
Soliditet (%)	85,2	85,3	85,3	85,4
Kassalikviditet (%)	15,9	12,5	1,9	3,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet som annars skulle varit 166 för år 2021 och 160 för år 2022

.

Föreningen har en god likviditet. Avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive årets avskrivningar är +384 tkr (f.år +238 tkr).

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 600	161 930	521	-9 154	-2 217	410 681
Disposition av föregående års resultat:				-2 217	2 217	0
Fond för yttre underhåll			132	-132		0
Årets resultat					-2 070	-2 070
Belopp vid årets utgång	259 600	161 930	653	-11 503	-2 070	408 610

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 501 888
årets förlust	-2 070 442
	-13 572 330

behandlas så att	
avsättning fond yttre underhåll	135 000
i ny räkning överföres	-13 707 330
	-13 572 330

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 832 399	3 554 816
Övriga rörelseintäkter		48 990	46 860
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 881 389	3 601 676
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 446 647	-2 264 871
Övriga externa kostnader	4	-534 864	-570 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 454 681	-2 454 681
Summa rörelsekostnader		-5 436 192	-5 290 550
Rörelseresultat		-1 554 803	-1 688 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 639	-527 882
Summa finansiella poster		-515 639	-527 882
Resultat efter finansiella poster		-2 070 442	-2 216 756
Resultat före skatt		-2 070 442	-2 216 756
Årets resultat		-2 070 442	-2 216 756

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	477 484 022	479 932 901
Inventarier, verktyg och installationer	6	100 851	106 653
Summa materiella anläggningstillgångar		477 584 873	480 039 554

Summa anläggningstillgångar

477 584 873 **480 039 554**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 800	39 851
Övriga fordringar		8 196	7 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		312 208	89 405
Summa kortfristiga fordringar		323 204	137 056

Kassa och bank

Bank		1 427 136	1 219 177
Summa kassa och bank		1 427 136	1 219 177
Summa omsättningstillgångar		1 750 340	1 356 233

SUMMA TILLGÅNGAR

479 335 213 **481 395 787**

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	259 600 000	259 600 000
Upplåtelseavgifter	161 930 000	161 930 000
Fond för yttre underhåll	652 740	521 160
Summa bundet eget kapital	422 182 740	422 051 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 501 888	-9 153 552
Årets resultat	-2 070 442	-2 216 756
Summa fritt eget kapital	-13 572 330	-11 370 308
Summa eget kapital	408 610 410	410 680 852

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	59 730 597	59 865 800
Summa långfristiga skulder		59 730 597	59 865 800

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	10 034 243	10 034 243
Leverantörsskulder	272 422	251 736
Skatteskulder	95 820	83 540
Övriga skulder	0	280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	591 721	479 336
Summa kortfristiga skulder	10 994 206	10 849 135

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

479 335 213

481 395 787

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning har skett fr.o.m. den dag då tillgången tagits i bruk.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter	2 804 283	2 749 295
Tillägg TV och el	839 678	601 800
Övrig omsättning	188 438	203 721
	3 832 399	3 554 816

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
Inköp material och varor/övr fastighetsskötsel	67 531	121 280
Kostnad hissar	38 910	24 369
Entreprenadkostnad, fastighetsskötsel	326 244	415 124
Entreprenadkostnad, städ och entrémattor	189 437	170 363
El	665 402	395 194
Fjärrvärme	507 807	528 434
Vatten	131 178	110 299
Sophämtning	201 440	193 134
Fastighetsförsäkringar	48 966	46 392
Kabel-TV och bredband	177 916	178 799
Fastighetsskatt	54 050	41 770
	2 408 881	2 225 158
Reparationer		
Övriga reparationer	37 766	39 713
	37 766	39 713
	2 446 647	2 264 871

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administrativa kostnader		
Revisor	29 250	32 311
Ekonomisk förvaltning	80 780	79 580
Teknisk förvaltning	113 148	110 574
Övriga konsultarvoden	79 752	133 682
IT-tjänster	40 713	37 224
Övriga förvaltningskostnader	46 396	35 725
	390 039	429 096
Styrelsekostnader		
Utbetalda styrelsearvoden	110 200	107 976
Sociala kostnader på arvoden	34 624	33 926
	144 824	141 902
	534 863	570 998

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	491 657 755	491 657 755
Ingående avskrivningar	-11 724 854	-9 275 975
Årets avskrivningar	-2 448 879	-2 448 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 173 733	-11 724 854
Utgående redovisat värde	477 484 022	479 932 901

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 036	116 036
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 036	116 036
Ingående avskrivningar	-9 383	-3 581
Årets avskrivningar	-5 802	-5 802
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 185	-9 383
Utgående redovisat värde	100 851	106 653

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 69.764.840 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	59 730 597	59 865 800
	59 730 597	59 865 800
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 034 243	10 034 243
	10 034 243	10 034 243

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	180 000 000	180 000 000
	180 000 000	180 000 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
Skulder som ska betalas inom två till fem år efter balansdagen	59 730 597	59 865 800
	59 730 597	59 865 800

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	2,93	2023-11-24	9 903 621	9 944 483
SBAB	0,47	2024-07-17	25 000 000	25 000 000
SBAB	0,95	2026-09-25	24 861 219	24 955 560
SBAB	0,51	2024-05-15	10 000 000	10 000 000
			69 764 840	69 900 043
Kortfristig del av långfristig skuld			10 034 243	10 034 243

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning och förvaltning AB.

Stockholm

Håkan Sjögren
Ordförande

Hans Andersson

Lisa Ekenberg

Caroline Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor