

Årsredovisning 2022

BRF KUNGSBACKEN 14

769605-0348



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGSBACKEN 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-11-10.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

OÄKTA FÖRENING

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsbacken 14 på adressen Drottninggatan 112 i Stockholm. Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 626 kvm och 6 lokaler om 1 235 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hanna Valenta	Ordförande
Kawe Tajmir Riahi	Styrelseledamot
Rosemary Holm	Styrelseledamot
Martin Eriksson	Styrelseledamot
Börje Nord	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Viggo Heikensten och Margareta Stefenson.

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen två i förening

REVISORER

Tony Salonen Revisor BDO Mälardalen

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband & TV	Tele2
Städning trapphus	Ren o Fino
Teknisk förvaltning	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Sophämtning	Liselotte Löf
Entrémattor	Berendsen
Postboxar & Entrédisplay	DinBox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Föreningen har fortsatt god ekonomi med fullt uthyrda lokaler på långvariga avtal. 31 mars 2022 betalade föreningen av ytterligare 9 miljoner på lånen vilket ger 40 740 000 kvar i lån samt en amortering på 100 000 kr per kvartal framåt. Kvarvarande lån bands om på 1-3 år.

Skatteverket beslutade att klassa föreningen som oäkta förening för år 2021. Föreningen kommer att deklarerar som äkta förening för 2022 och styrelsen har god förhoppning om att föreningen kan bli äkta för 2022. Slutlig beslut om fattas dock alltid av Skatteverket och beräknas meddelas vid årsskiftet 2022/2023.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningen ingick förlikning med byggföretaget Lenca Properties AB efter en tvist kring bygget av föreningens vindsvåningar för tre år sen. Lenca Properties AB betalade föreningen 1 miljon kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 827	3 524	3 274	3 196
Resultat efter fin. poster	328	-739	-6 661	-8 291
Soliditet, %	55	50	42	40
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	392	431	402	398
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 825	20 917	23 762	21 264

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	45 276	-	-	45 276
Upplåtelseavgifter	31 577	-	-	31 577
Fond, yttre underhåll	325	-	-249	76
Direkt kapitaltillskott	2 596	-	-	2 596
Balanserat resultat	-26 106	-739	249	-26 596
Årets resultat	-739	739	328	328
Eget kapital	52 929	0	328	53 257

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-26 596
Årets resultat	328
Totalt	-26 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	160
Balanseras i ny räkning	-26 428
	-26 268

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 827	3 524
Rörelseintäkter		1 425	105
Summa rörelseintäkter		4 253	3 629
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 826	-1 922
Övriga externa kostnader	7	-220	-600
Personalkostnader	8	-171	-172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963	-1 012
Summa rörelsekostnader		-3 180	-3 706
RÖRELSERESULTAT		1 072	-77
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-748	-662
Summa finansiella poster		-745	-662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		328	-739
ÅRETS RESULTAT		328	-739

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	89 249	90 212
Pågående projekt		216	216
Summa materiella anläggningstillgångar		89 465	90 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 468	90 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 766	0
Övriga fordringar	12	6 194	14 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	147	0
Summa kortfristiga fordringar		8 106	14 877
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 106	14 877
SUMMA TILLGÅNGAR		97 574	105 307

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 449	79 449
Fond för yttre underhåll		76	325
Summa bundet eget kapital		79 525	79 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 596	-26 106
Årets resultat		328	-739
Summa fritt eget kapital		-26 268	-26 845
SUMMA EGET KAPITAL		53 257	52 929
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	31 300	17 000
Summa långfristiga skulder		31 300	17 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 240	33 955
Leverantörsskulder		308	177
Skatteskulder		798	410
Övriga kortfristiga skulder		407	119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 264	717
Summa kortfristiga skulder		13 017	35 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 574	105 307

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kungsbacken 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,17-2,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Deb. fastighetsskatt, moms	131	0
Erhållna skadestånd	1 000	0
Erhållna statliga bidrag	0	90
Försäkringsersättning	424	0
Hysesintäkt bredband	97	80
Hysesintäkter lokaler, moms	1 530	2 249
Hysesintäkter, lokaler	3	4
Hysesintäkter, p-platser	31	94
Årsavgifter, bostäder	1 030	1 051
Övriga intäkter	8	49
Övriga serviceavgifter	0	12
Summa	4 253	3 629

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	1	26
Fastighetsskötsel	95	5
Mattservice	3	3
Snöskottning	0	15
Städning	114	103
Trädgårdsarbete	0	3
Övrigt	13	9
Summa	226	165

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	0	98
Bostäder VVS	0	44
Dörrar och lås/porttele	0	3
Försäkringsärende/vattenskada	0	44
Hissar	0	19
Kabel-tv/bredband	0	2
Lokaler	0	7
Reparationer	86	4
Trapphus/port/entr	0	2
Tvättstuga	0	2
Övrigt plan. UH	0	249
Summa	86	473

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	176	97
Sophämtning	97	73
Uppvärmning	539	429
Vatten	140	94
Summa	951	692

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	45	0
Avgälder	0	32
Bredband	3	1
Fastighetsförsäkringar	64	89
Fastighetsskatt	388	388
Kabel-TV	63	82
Summa	563	592

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Extradebitering förvaltn.	26	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	99	242
Konsultkostnader	0	249
Medlems- & föreningsavg	0	5
Revisionsarvoden	65	73
Telekommunikation	2	1
Trivselåtgärder	0	5
Övriga administrativa kostnader	0	14
Övriga externa kostnader	11	0
Övriga förvaltningskostnader	13	9
Summa	220	600

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	41	42
Styrelsearvoden	130	130
Summa	171	172

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	740	657
Övriga räntekostnader	8	5
Summa	748	662

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	103 046	103 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 046	103 046

Ingående ackumulerad avskrivning	-12 834	-11 822
Årets avskrivning	-963	-1 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 797	-12 834

Utgående restvärde enligt plan	89 249	90 212
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 003</i>	<i>27 003</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 600	41 400
Taxeringsvärde mark	110 800	82 000
Summa	160 400	123 400

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052	0
Klientmedel hos SBC	0	14 157
Nabo Klientmedelskonto	4 745	0
Räntekonto hos SBC	0	1 050
Skattekonto	393	-335
Övriga fordringar	5	5
Summa	6 194	14 877

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	12	0
Försäkringspremier	32	0
Förvaltning	16	0
Räntor	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	0
Summa	147	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-30	1,44 %	2 940	2 955
Stadshypotek	2024-03-30	2,23 %	7 800	17 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,44 %	6 900	0
Stadshypotek	2024-03-30	1,38 %	17 000	17 000
Stadshypotek	2025-03-30	2,55 %	6 900	0
Stadshypotek			0	14 000
Summa			41 540	50 955
Varav kortfristig del			10 240	33 955

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	27	0
Förutbetalda avgifter/hyror	259	2
Löner	558	458
Sociala avgifter	175	144
Uppvärmning	70	0
Utgiftsräntor	139	113
Vatten	21	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	0
Summa	1 264	717

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	58 200	58 200
Summa	58 200	58 200

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 kommer ledningar i garaget att renoveras till en kostnad på under 500 000. Inga andra större renoveringar planeras i framtiden. Föreningen kommer att bygga om en lokal till bostad på 35 kvm under 2023, där intäkt förväntas överstiga investeringskostnad och därmed skulle ytterligare lån kunna betalas av.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Hanna Valenta
Ordförande

Kawe Tajmir Riahi
Styrelseledamot

Rosemary Holm
Styrelseledamot

Martin Eriksson
Styrelseledamot

Börje Nord
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BDO Mälardalen
Tony Salonen
Auktoriserad revisor