

BRF VITKLIPPAN I STOCKHOLM
Org nr 769604-7575

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Eva-Lena Kohn	Ordförande	2024
Gunnar Isacson	Vice ordförande	2024
Jani Kataja	Ledamot	2023
Elof Gerde	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit sexton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers. Till valberedning valdes Caroline Gravers.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp till styrelsen, 48 300 kr i arvode. Stämman beslutade även om ett övrigt arvode på 250 kr per timme för arbete som inte ingår i styrelsearbetet. Den bokförda kostnaden för år 2022 uppgår till 4 000 kr och avser ersättning för städning- och röjningsarbete i källaren..

Föreningen förvärvade per 2001-12-19 fastigheten Vitbetan 30 i Stockholms kommun med 28 lägenheter, och 1 lokal fördelade enligt följande:

27 st 1 rum och kök med matrum, 28-42 m²
1 st 3 rum och kök, 82 m²
Total boyta 1 121 m², lokalyta 22 m², lager 16 m².

Nybyggnadsår 1930, värdeår 1964. Per 2022-12-31 var 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt. Lokalen hyrs ut och lagret används som arkiv/förråd. Föreningen har inga garage- eller p-platser. Det har inte varit några överlåtelser under året.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår förutom brand, vatten, inbrott, sanering och husbockförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har avtal med Svenska Effekt AB gällande lokalvården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört stambyte i samtliga kök med godkänd slutbesiktning. Renovering av kök i föreningens hyresrätt har gjorts. Ny fjärrvärmecentral är installerad. Finansiering har skett genom upptagande av nya lån.

Styrelsen har beställt en underhållsplan från Fastighetsägarna. Föreningen har fått ersättning från T-servitut kv Vitbetan med 87 944 kronor. Beloppet redovisas i resultaträkningen som övriga rörelseintäkter.

Fr o m 1 januari 2023 har föreningen ny ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 11,5%. Höjningen kan förklaras med höjda priser på el och vatten samt för att trygga föreningens ekonomi under det /de kommande året/åren samt för att täcka avbetalningen av lånen/räntorna för stambytet och fjärrvärmecentralen.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 081 501	1 041 306	1 013 204	993 988
Resultat efter finansiella poster	kr	-203 399	-480 813	-445 631	-92 398
Soliditet	%	73	84	83	84
Likviditet	%	532	327	299	451
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	798	760	738	738
Skuldsättning per kvm	kr	6 037	3 152	3 194	3 233
Energikostnad per kvm	kr	272	261	213	225
Räntekänslighet	%	8,0	4,4	4,6	4,6
Sparande per kvm	kr	340	240	neg	324

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	16 696 657	5 361 387	230 644	-2 176 778	-480 813
Reservering till yttre fond			160 000	-160 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-376 291	376 291	
Balansering av föregående års resultat				-480 813	480 813
Årets resultat					-203 399
Belopp vid årets utgång	16 696 657	5 361 387	14 353	-2 441 300	-203 399

Resultatdisposition

Till föreningsstämans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 441 301
Årets resultat	-203 399
	<hr/>
	-2 644 700

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-116 534
I ny räkning balanseras	-2 658 166
	<hr/>
	-2 644 700

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-203 399
Dispositioner	-13 466
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-216 865
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	27 819
---	--------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 081 501	1 041 306
Övriga rörelseintäkter		87 944	0
Summa rörelseintäkter		1 169 445	1 041 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-545 969	-577 846
Periodiskt underhåll	4	-116 534	-376 291
Övriga externa kostnader	5	-117 194	-97 681
Arvoden och personalkostnader	6	-68 731	-62 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-345 047	-378 893
Summa rörelsekostnader		-1 193 475	-1 492 872
Rörelseresultat		-24 030	-451 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	41 737	31 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 110	-60 832
Summa finansiella poster		-49 373	-29 247
Resultat efter finansiella poster		-73 403	-480 813
Årets resultat		-203 399	-480 813
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-203 999	-480 813
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		116 534	376 291
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-130 000	-160 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-216 865	-264 522

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 563 193	22 496 332
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	11 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>25 563 193</u>	<u>22 507 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		25 565 993	22 510 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 188	20 116
Övriga fordringar	10	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 933	48 282
MBF Klientmedel i Handelsbanken		396 769	899 271
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>437 894</u>	<u>967 673</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		500 000	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		937 894	967 673
Summa tillgångar		26 503 887	23 478 305

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 696 657	16 696 657
Upplåtelseavgifter		5 361 387	5 361 387
Fond för yttre underhåll		14 353	230 644
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 072 397</u>	<u>22 288 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 441 301	-2 176 779
Årets resultat		-203 399	-480 813
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 644 700</u>	<u>-2 657 592</u>
Summa eget kapital		19 427 697	19 631 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 700 000	0
Summa långfristiga skulder		3 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 200 000	3 602 953
Leverantörsskulder		32 114	44 308
Skatteskulder		3 024	4 871
Övriga skulder	13	29 664	29 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 388	166 027
Summa kortfristiga skulder		3 376 190	3 847 209
Summa eget kapital och skulder		26 503 887	23 478 305

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-24 030	-451 566
Avskrivningar	345 047	378 893
Erhållen ränta	8 137	3 585
Erhållna utdelningar	33 600	28 000
Erlagd ränta	-91 110	-60 832
	271 644	-101 920
Ökning/minskning kundfordringar	-2 072	-604
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	29 349	-8 234
Ökning/minskning leverantörsskulder	-12 194	18 225
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-55 872	-218 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 855	-311 348
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 530 404	-11 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 530 404	-11 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 900 000	0
Amortering av skuld	-3 602 953	-48 092
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 297 047	-48 092
Årets kassaflöde	-2 502	-370 940
Likvida medel vid årets början	899 271	1 270 212
Öresutjämning	0	-1
Likvida medel vid årets slut	896 769	899 271

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	866 220	824 952
Hyror lokaler	63 948	62 196
Hyror bostäder	47 222	46 318
Övriga hyrestillägg	11 240	10 416
Övriga intäkter	92 871	97 424
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 081 501	1 041 306
Summa nettoomsättning	<u>1 081 501</u>	<u>1 041 306</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	39 696	45 209
Reparationer, löpande underhåll	44 629	91 581
Elavgifter	62 125	56 135
Uppvärmning	216 052	206 845
Vatten och avlopp	32 894	35 044
Renhållning	22 974	26 774
Försäkringar	42 135	37 306
Kabel-TV / Internet	32 831	31 890
Övriga fastighetskostnader	3 061	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	49 572	47 062
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>545 969</u>	<u>577 846</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Stamspolning	0	22 750
Renovering kök hyresrätt	116 534	0
Rengöring frånluftskanaler, OVK-besiktning	0	38 883
Tvättutrustning	0	246 954
Hissrenovering	0	67 704
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	<u>116 534</u>	<u>376 291</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	6 372
Kontorsmaterial	0	904
Porto	0	295
Revision	16 000	14 800
Föreningsmöten	0	1 600
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 015	44 660
Övriga förvaltningskostnader	5 917	5 421
Konsultarvoden	42 500	17 995
Medlems- och föreningsavgifter	5 762	5 634
Summa övriga externa kostnader	<u>117 194</u>	<u>97 681</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 300
Arvode övrigt	4 000	0
Sociala kostnader	16 431	14 861
Summa arvoden, personalkostnader	<u>68 731</u>	<u>62 161</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 108	3 523
Övriga ränteintäkter	29	62
Utdelning MBF	33 600	28 000
Summa finansiella intäkter	<u>41 737</u>	<u>31 585</u>

Upplýsingar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 080 534	19 080 534
Inköp/Aktiveringar, stambyte	3 237 779	0
Inköp/aktiveringar; undercentral	304 125	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 622 438	19 080 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 953 802	-3 574 909
Årets avskrivningar	-475 043	-378 893
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 428 845	-3 953 802
Utgående planenligt värde	<u>18 193 593</u>	<u>15 126 732</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 369 600	7 369 600
Utgående planenligt värde	7 369 600	7 369 600
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>25 563 193</u>	<u>22 496 332</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 782 000	13 520 000
Taxeringsvärde mark	35 322 000	24 501 000
	<hr/>	<hr/>
	51 104 000	38 021 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	50 400 000	37 400 000
Lokaler	704 000	621 000
	<hr/>	<hr/>
	51 104 000	38 021 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 500	0
Årets nedlagda kostnader; Byte avloppsstammar	3 226 279	11 500
- Omklassificeringar	-3 237 779	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	11 500
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>11 500</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	4	4
	-	-
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4</u>	<u>4</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,57	2025-03-01	3 700 000
Stadshypotek	0,81	2023-03-01	3 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 900 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 700 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 900 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa ställda säkerheter	<u>8 800 000</u>	<u>8 800 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Personalens källskatt	14 489	14 189
Sociala avgifter	15 175	14 861
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>29 664</u>	<u>29 050</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Eva-Lena Kohn
Ordförande

Gunnar Isacsson

Jani Kataja

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elisabeth Husdal
Auktoriserad revisor

Deltagare

EVA-LENA KOHN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-28 19:09:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA-LENA KOHN

Datum

Eva-Lena Kohn

Leveranskanal: E-post

JANI KATAJA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 06:15:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JANI KATAJA

Datum

Jani Kataja

Leveranskanal: E-post

GUNNAR ISACSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-02 20:07:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR ERIK EINAR
ISACSSON

Datum

Gunnar Isacsson

Leveranskanal: E-post

ELISABETH HUSDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-05 15:23:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Husdal

Datum

Elisabeth Husdal

Leveranskanal: E-post