

Årsredovisning 2022

Brf Prästgårdsgränd 8-18

769622-9355



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PRÄSTGÅRDSGRÄND 8-18

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2011-04-05 hos Bolagsverket och dess ekonomiska plan registrerades 2012-05-29. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-08-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Prästgårdsgärdet 6 med adresserna Prästgårdsgränd 8, 10, 12, 14, 18 (5 st portar). Detta inkluderar att marken ägs vilket gör att föreningen inte betalar någon tomträttshyra till kommunen.

Lägenhetsfördelning:

35st 2 rum och kök

31st 3 rum och kök

16st 4 rum och kök

3st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 75 bostadsrätter och 10 hyreslägenheter. Hyreslägenheterna utgör ett dolt kapital som tillfaller föreningen vid ombildning till bostadsrätter.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-03-26 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Tord Cederkäll</u>	<u>Ordförande tom. 2022-09-01</u>
<u>Magnus Hellström</u>	<u>Ordförande from. 2022-09-01</u>
<u>Åsa Lopez Holmberg</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Birgit Ulyfot</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Mikael Höglund</u>	<u>Ledamot</u>
<u>Diana Oskarsson</u>	<u>Suppleant</u>
<u>Vasiliki Tsappos</u>	<u>Suppleant</u>

Valberedning

Valberedning består av Petra Hellström.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av 2 styrelseledamöter i föreningen.

Revisor

Nexia Revision Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2013	Renovering tak och vattenavrinning
2013	Upprustning gård
2013	Rengöring fasad och loftgångar
2014	Badrumsrenovering av hyreslägenheter
2015	Del av byte DUC
2016	Beskärning av stora träd
2016	Upprustning av lekplatser
2016	Målning av tvättstugan
2016	Målning av palissad och staket vid grovsoprum
2016	Obligatorisk ventilationskontroll
2016	Rensning av ventilationskanaler

2016	Byte av centralfläkt samt injustering av ventilation port 8
2016	Stamspolning av avlopp
2016	Underhåll av hyreslägenheter
2017	Modernisering av hissar
2017	OVK och injustering av ventilation
2017	Målning av klätterställning
2018	Ny maskinpark i tvättstuga
2018	Injustering av värmesystemet
2018	Byte elementtermostater
2018	Fasadbesiktning
2018	Takbesiktning
2019	Renovering av loftgångar
2019	Ny varmvattenberedare i tvättstuga
2020	Takrenovering
2020	Installation av solpaneler
2020	Miljörum för källsortering avfall

Planerat underhåll 2023

- Byte av skärmväggar och staket
- Målning gemensamma utrymmen
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 50 år. Planen uppdateras fortlöpande. Till det planerade underhållet samtal medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

- Fastighetsskötsel -ADB
- Städning - Chris Städ AB
- Ekonomiska förvaltningen – Simpleko AB
- Hissar - ITK AB
- Gård vinterunderhåll
 - Mark-entreprenad AB (jan-mar)
 - AM Samarbetspartner AB (okt-dec)
- Gård sommarunderhåll – Elfströms trädgårdar AB
- Tvättstugan - Hushållsservice i Söderort AB
- Låssystem – Bergs Lås AB

- Återvinning – PreZero Recycling AB
- Elmätdatainsamling – Home Solution AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är positivt.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Föreningens likviditet är god och sedan ombildningen har föreningen konstant minskat fastighetens belåningsgrad vilket har sänkts betydligt per kvm bostadsrättsyta. Föreningens 10 hyresrättslägenheter kommer vid framtida eventuell försäljning inbringa kapital som kommer föreningen tillgodo i sin helhet.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret (2022) varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 % retroaktivt fr.o.m. 230201. Hyrorna höjdes genom centrala avtal med 4,75 % retroaktivt fr.o.m. 230201.

Underhåll

Under våren, sommaren och hösten har trädgårdsgruppen sett till att det hela tiden funnits fina och fräscha blommor runt om på vår gård.

Fastighetsskötsel togs över av ADB.

Stammarna filmades och inga allvarliga fel upptäcktes.

Systematiskt brandskyddsarbete genomfördes.

Målning av gemensamma utrymmen påbörjades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 110 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 871 801	4 795 718	4 693 901	4 892 362
Resultat efter fin. poster	318 588	-151 618	-6 549 018	316 736
Soliditet, %	73	73	68	72
Yttre fond	5 549 375	4 644 400	3 483 300	2 322 200
Taxeringsvärde	153 167 000	139 212 000	139 212 000	139 212 000
Bostadsyta, kvm	6 393	6 393	6 393	6 393
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	611	610	605	602
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 395	4 442	5 475	4 567
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,13	1,16	1,04
Belåningsgrad, %	27,96	28,06	34,33	28,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	77 383 663	-	-1	77 383 662
Upplåtelseavgifter	18 835 446	-	1	18 835 447
Fond, yttre underhåll	4 644 400	-	904 975	5 549 375
Balanserat resultat	-22 867 091	-151 618	-904 975	-23 923 683
Årets resultat	-151 618	151 618	318 588	318 588
Eget kapital	77 844 801	0	318 588	78 163 388

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 923 683
Årets resultat	318 588
Totalt	<u>-23 605 096</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 161 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-152 672
Balanseras i ny räkning	-24 613 424
	<u><u>-23 605 096</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 871 801	4 795 718
Rörelseintäkter		318	337 525
Summa rörelseintäkter		4 872 119	5 133 243
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 893 586	-3 629 977
Övriga externa kostnader	7	-240 641	-349 043
Personalkostnader	8	-147 899	-121 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-874 012	-861 719
Summa rörelsekostnader		-4 156 138	-4 962 067
RÖRELSERESULTAT		715 981	171 176
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 841	36 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-434 234	-359 247
Summa finansiella poster		-397 393	-322 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		318 588	-151 618
ÅRETS RESULTAT		318 588	-151 618

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	100 488 075	101 212 875
Maskiner och inventarier	10	1 307 270	1 227 782
Summa materiella anläggningstillgångar		101 795 345	102 440 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 795 345	102 440 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 309	19 133
Övriga fordringar		72 894	55 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	295 230	285 997
Summa kortfristiga fordringar		386 433	360 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 442 226	4 391 356
Summa kassa och bank		5 442 226	4 391 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 828 659	4 752 278
SUMMA TILLGÅNGAR		107 624 003	107 192 935

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 219 109	96 219 109
Fond för yttre underhåll		5 549 375	4 644 400
Summa bundet eget kapital		101 768 484	100 863 509
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 923 683	-22 867 091
Årets resultat		318 588	-151 618
Summa fritt eget kapital		-23 605 096	-23 018 708
SUMMA EGET KAPITAL		78 163 388	77 844 801
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 200 000	0
Summa långfristiga skulder		18 200 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 900 000	28 400 000
Leverantörsskulder		632 933	221 887
Skatteskulder		7 200	13 810
Övriga kortfristiga skulder		6 098	6 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	714 384	706 226
Summa kortfristiga skulder		11 260 615	29 348 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 624 003	107 192 935

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	4 391 356	6 533 920
Resultat efter finansiella poster	318 588	-151 618
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	874 012	861 719
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 192 600	710 101
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 511	-35 381
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	412 481	117 881
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 579 570	792 601
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-228 700	164 835
Kassaflöde från investeringar	-228 700	164 835
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	3 500 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-6 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-3 100 000
Årets kassaflöde	1 050 870	-2 142 564
Likvida medel vid årets slut	5 442 226	4 391 356

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Prästgårdsgränd 8-18 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:

Fastighetsförbättringar	10 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	8,33 %
Installationer	4-5 %

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
Försäkringsersättning	0	337 529
Hysesintäkter, bostäder	936 583	917 433
Hysesintäkter, lokaler	3 600	390
IMD el	222 140	160 180
Årsavgifter, bostäder	3 480 060	3 475 271
Överlåtelse- och panförskrivningsavgifter	11 836	25 168
Övriga intäkter	217 900	217 272
Summa	4 872 119	5 133 243

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	6 744	7 609
Fastighetsskötsel	39 857	29 198
Snöskottning	119 215	42 792
Städning	91 623	87 997
Trädgårdsarbete	115 450	142 928
Summa	372 889	310 523

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	194 996	607 821
Underhåll	152 672	344 725
Summa	347 668	952 546

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	341 776	275 366
Sophämtning	269 164	300 938
Uppvärmning	786 860	843 413
Vatten	250 892	292 364
Summa	1 648 692	1 712 081

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	133 090	129 556
Fastighetsskatt	130 785	126 135
Kabel-TV/Bredband	260 463	256 335
Självrisker	0	142 800
Summa	524 338	654 826

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	118 248	115 816
Förbrukningsmaterial	28 736	31 927
Försäljningskostnader	0	46 000
Konsultkostnader	0	6 250
Revisionsarvoden	31 641	39 375
Övriga förvaltningskostnader	62 017	109 674
Summa	240 641	349 043

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön	24 000	0
Sociala avgifter	27 755	26 729
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Övriga personalkostnader	944	0
Summa	147 899	121 329

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	107 948 290	107 948 290
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>107 948 290</u>	<u>107 948 290</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 735 415	-6 010 616
Årets avskrivning	-724 800	-724 800
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 460 215</u>	<u>-6 735 415</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>100 488 075</u></u>	<u><u>101 212 875</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	38 730 884	38 730 884
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 093 000	72 134 000
Taxeringsvärde mark	67 074 000	67 078 000
Summa	153 167 000	139 212 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 611 286	482 621
Inköp	228 700	151 040
Omklassificering inkl bidrag	0	977 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 839 986</u>	<u>1 611 286</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-383 504	-246 585
Avskrivningar	-149 212	-136 919
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-532 716</u>	<u>-383 504</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 307 270</u></u>	<u><u>1 227 782</u></u>

Not 11, Pågående arbeten och materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 293 500
Inköp pågående fastighetsförbättringar	0	0
Omklassificering	0	-1 293 500
Utgående ackumulerad anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	0	24 487
Fastighetsskötsel	7 189	0
Försäkringspremier	149 231	133 090
Förvaltning	31 232	29 562
Kabel-TV/Bredband	45 058	44 415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 520	54 443
Summa	295 230	285 997

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats		Skuld	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
Nordea	2022-11-15	0,40 %		3 000 000	
Nordea	2022-11-16	1,13 %		19 400 000	
Nordea	2022-02-16	0,72 %		6 000 000	
SBAB	2025-04-16	2,51 %	8 950 000		
SBAB	2024-11-12	3,60 %	9 550 000		
SBAB	2023-11-16	3,49 %	9 600 000		
Summa			28 100 000	28 400 000	

Varav kortfristig del 9 900 000

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	52 180	39 842
Förutbetalda avgifter/hyror	385 779	384 565
Löner	50 400	50 400
Sociala avgifter	15 836	15 836
Uppvärmning	115 898	120 319
Utgiftsräntor	0	21 330
Vatten	46 408	38 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 883	5 436
Summa	714 384	706 226

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	49 700 000	49 700 000
Summa	49 700 000	49 700 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Birgit Maria Ulvfot
Ledamot

Mikael Höglund
Ledamot

Magnus Hellström
Ordförande

Åsa Lopez Holmberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Nexia Revision Stockholm
Christina Eriksson
Auktoriserad revisor