

Årsredovisning 2022

Brf Monogrammet

769608-1442



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MONOGRAMMET

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 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.

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 2002-03-15. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-09-10. De nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-07. Föreningens firma tecknas var för sig i förening. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huvudkudden 1 i Stockholms kommun, den förvärvades 2012-09-18. Fastigheten består av 3 flerbostadshus på adress Snömakarvägen 14-16 samt Knypplerskevägen 5-11, Bromma. Fastigheten byggdes 1942.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 564 kvm, varav 1 512 kvm utgör lägenhetsyta och 52 kvm lokalyta.

Lägenhetsytan är fördelad på 36 stycken lägenheter på 2 rum och kök. Av dessa lägenheter är 34 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare.

Styrelsens sammansättning

Åsa Nätterholm	Ordförande
Daniel Duong	Ledamot
Emma Eckerbom	Ledamot
Jennie Lager	Ledamot
Frank Karlsson	Suppleant

Till valberedning valdes Patrik Wallin och Jacob Star.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision
Carina Eriksson	Suppleant	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2014	Ny armatur i trapphus
2015	Ny cirkulationspump
2016	Stampolning i samtliga lägenheter
2016	Fönsterreovering
2018	Energideklaration
2018	Takreovering
2019	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Saneringsarbete av lägenhet kopplat till brandincident
2021	Byte av takfläkt, lagerbyte och byte av don samt injustering

Planerat underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Byte av tvättutrustning till modernare och mer energieffektivt samt installation av luddlådor	2023
Översyn plantageyta framför husen	2023
Byte av termostater	2023

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Mark- och trädgårdsskötsel	Peab AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021 vilket beror på ökade driftskostnader under 2022. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har under 2022 minskat i jämförelse med föregående år. Kostnaden för el och vatten har ökat under 2022 jämfört med föregående år.

Räntekostnaden har under år 2022 ökat i jämförelse med föregående år. Detta beror på den högre räntenivån under 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen totalt ett negativt kassaflöde. Kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningen har under året amorterat sina fastighetslån med 104 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om en avgiftshöjning med 25 % från och med januari 2023.

Genomförda åtgärder under året

Godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Byte av belysningen (ljuskällor) i källare och tvättstugor samt pollare till energieffektiva LED samt översikt av sensorer för att minska elförbrukning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2023 har föreningen öppnat ett sparkonto med bunden placering för att få ränta på sina sparpengar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 588 325	1 602 809	1 625 007	1 617 652
Resultat efter fin. poster	-437 286	-173 671	-225 978	45 350
Soliditet, %	59	60	57	58
Yttre fond	1 153 382	969 382	785 382	601 382
Taxeringsvärde	38 305 000	31 243 000	31 243 000	31 243 000
Bostadsyta, kvm	1 512	1 512	1 512	1 512
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 015	1 015	1 015	1 015
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 892	9 961	10 030	10 099
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	1,29	1,37	1,37
Belåningsgrad, %	42,86	42,85	42,84	42,82

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	24 108 566	-	-	24 108 566
Upplåtelseavgifter	1 510 334	-	-	1 510 334
Fond, yttre underhåll	969 382	-	184 000	1 153 382
Balanserat resultat	-3 369 258	-173 671	-184 000	-3 726 929
Årets resultat	-173 671	173 671	-437 286	-437 286
Eget kapital	23 045 353	0	-437 286	22 608 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 726 929
Årets resultat	-437 286
Totalt	<u><u>-4 164 215</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	184 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-103 305
Balanseras i ny räkning	-4 244 910
	<u><u>-4 164 215</u></u>

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		1 588 325	1 602 809
Rörelseintäkter		204	32 994
Summa rörelseintäkter		1 588 529	1 635 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-1 354 445	-1 119 823
Övriga externa kostnader	6	-115 632	-161 334
Personalkostnader	7	-69 915	-62 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 060	-270 060
Summa rörelsekostnader		-1 810 052	-1 614 164
RÖRELSERESULTAT		-221 523	21 638
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-215 763	-195 309
Summa finansiella poster		-215 763	-195 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 286	-173 671
ÅRETS RESULTAT		-437 286	-173 671

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	34 893 258	35 147 922
Maskiner och inventarier	10	50 796	66 192
Summa materiella anläggningstillgångar		34 944 054	35 214 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 944 054	35 214 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 631	8 558
Övriga fordringar	11	33 081	33 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 178	56 421
Summa kortfristiga fordringar		90 890	98 030
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 989 329	3 201 933
Summa kassa och bank		2 989 329	3 201 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 080 219	3 299 963
SUMMA TILLGÅNGAR		38 024 273	38 514 077

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 618 900	25 618 900
Fond för yttre underhåll		1 153 382	969 382
Summa bundet eget kapital		26 772 282	26 588 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 726 929	-3 369 258
Årets resultat		-437 286	-173 671
Summa fritt eget kapital		-4 164 215	-3 542 929
SUMMA EGET KAPITAL		22 608 067	23 045 353
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	4 024 200	5 218 560
Summa långfristiga skulder		4 024 200	5 218 560
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 931 860	9 841 860
Leverantörsskulder		85 268	94 066
Skatteskulder		3 883	4 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	370 995	309 409
Summa kortfristiga skulder		11 392 006	10 250 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 024 273	38 514 077

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 201 933	1 029 546
Resultat efter finansiella poster	-437 286	-173 671
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	270 060	270 060
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-167 226	96 389
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 140	-690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 842	-18 953
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-108 244	76 747
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 200 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-104 360	-104 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-104 360	2 095 640
Årets kassaflöde	-212 604	2 172 387
Likvida medel vid årets slut	2 989 329	3 201 933

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Monogrammet 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	10 %
Installationer	4 %

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	32 992
Hysesintäkter, bostäder	123 036	153 588
Hysesintäkter, lokaler	0	7 184
Årsavgifter, bostäder	1 449 624	1 410 541
Övriga intäkter	15 869	31 498
Summa	1 588 529	1 635 803

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	74 476	72 700
OVK	46 575	135 065
Reparationer och underhåll	250 395	53 957
Snöröjning och sandning	61 254	36 492
Städning	32 500	28 750
Yttre skötsel	53 923	29 064
Summa	519 123	356 028

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	154 515	96 646
Sophämtning	46 361	46 666
Uppvärmning	423 289	431 439
Vatten	89 081	74 189
Summa	713 246	648 940

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	29 354	25 982
Fastighetsskatt	55 738	52 950
Kabel-TV och bredband	25 693	25 418
Övrigt	11 291	10 504
Summa	122 076	114 854

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	64 171	64 114
Förbrukningsmaterial	3 363	0
Revisionsarvoden	19 000	18 500
Övriga förvaltningskostnader	29 098	78 720
Summa	115 632	161 334

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	16 715	15 048
Styrelsearvoden	53 200	47 900
Summa	69 915	62 948

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	215 111	195 060
Övriga räntekostnader	652	249
Summa	215 763	195 309

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	37 463 920	37 463 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>37 463 920</u>	<u>37 463 920</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 315 998	-2 061 334
Årets avskrivning	-254 664	-254 664
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 570 662</u>	<u>-2 315 998</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>34 893 258</u></u>	<u><u>35 147 922</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 426 501	15 426 501
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 305 000	15 443 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	15 800 000
Summa	38 305 000	31 243 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	204 143	204 143
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>204 143</u>	<u>204 143</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-137 951	-122 555
Avskrivningar	-15 396	-15 396
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-153 347</u>	<u>-137 951</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>50 796</u>	<u>66 192</u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 081	33 051
Summa	33 081	33 051

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 156	15 988
Försäkringspremier	23 133	21 644
Kabel-TV och bredband	6 690	6 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 199	12 367
Summa	48 178	56 421

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,13 %	4 066 560	4 108 920
Stadshypotek AB	2023-12-30	1,54 %	1 152 000	1 164 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,45 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,45 %	4 737 500	4 787 500
Summa			14 956 060	15 060 420

Kortfristig del av långfristiga skulder

<i>Amortering inom 12 månader</i>	-104 360	-104 360
<i>Villkorsändring inom 12 månader</i>	-10 827 500	-9 797 500
Summa långfristiga skulder	4 024 200	5 218 560

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, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 236 000	17 236 000
Summa	17 236 000	17 236 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Arvode och sociala avgifter	68 995	62 555
El och fjärrvärme	85 121	90 739
Förutbetalda avgifter/hyror	161 962	131 834
Räntor	31 355	4 338
Vatten	16 481	13 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 081	6 093
Summa	370 995	309 409

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Åsa Nätterholm
Ordförande

Daniel Duong
Ledamot

Emma Eckerholm
Ledamot

Jennie Lager
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision AB
Magnus Emilsson
Revisor