

Årsredovisning 2022

Brf Record

702001-7500



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RECORD

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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.

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.

Tidigt efter att huset byggts år 1909, troligtvis år 1920, bildades en Bostadsförening. År 1997 omvandlades bostadsföreningen av praktiska skäl till en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-07.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-07.

Fastigheten

Föreningens äger och förvaltar fastigheten Liljan 24, belägen på Gästrikegatan i Stockholm. Gatuhuset har adressen Gästrikegatan 11 medan gårdshuset har adressen Gästrikegatan 11 A. Föreningen har 25 bostadsrättslägenheter varav 1 st à 48 kvm är klassad som lokal. Vidare äger föreningen 2 hyreslokaler om 402 kvm.

Äkta förening

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

Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

5 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 1 362 kvm Total lokalyta: 450 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Stockholm Krav Maga Center	342	2023-09-30
Kiropraktorkliniken Hannibal Malki	60	2024-09-30

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Carolin Engelmark	Ordförande
Ulrika Grefberg	Kassör
Isabelle von Dahn	Sekreterare
Charlotte Elsner	Ledamot
Judith Timoney	Ledamot

Suppleanter:

Adam Cortés Bergström

Valda revisorer vid årsstämman

Ordinarie Marie Nordlander Parameter Revision AB

Valberedning Styrelsen

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Årsmöte hölls 14 juni 2022 - 7 deltagare.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Nordstaden AB.

Trappstädningen har skötts av Attenta AB.

Entremattor hyrs av CWS Sweden AB.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK besiktning som påbörjades hösten 2021 avslutades och godkändes under första kvartalet. Detta efter vissa anmärkningar åtgärdats. Grovsophämtning har erbjudits vid två tillfällen under året, en på våren och en på hösten. På värmestammarna i källaren har fler ventiler monterats för att bättre kunna jämna ut värmen i huset och kunna stänga av lokalt utan att behöva tappa ner hela systemet. Etapp 1 av arbetet utfördes 2021. I år genomfördes det kvarvarande arbetet, etapp 2, som krävde tillträde till Krav Magas källarlokal för att kunna slutföras. För ytterligare åtgärder på värmestammarna har vi under året låtit byta ut expansionskärl och magnetitfälla har installerats. Installation av avvisarplåtar i hissen har gjorts, efter rekommenderad säkerhetsåtgärd vid besiktning. Spolning av stammar genomfördes under hösten. Föreningen möjliggör nu återvinning av plast och kartong på innergården. En avgiftshöjning om 10 procent med start januari 2023, beslutades på styrelsemöte under hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 32 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 385 180	1 240 107	1 182 569	1 325 454
Resultat efter fin. poster	-452 144	-312 066	-435 573	49 259
Soliditet, %	29	33	37	40
Yttre fond	34 342	155 983	121 641	87 299
Taxeringsvärde	66 000 000	53 689 000	53 689 000	53 689 000
Bostadsyta, kvm	1 362	1 362	1 362	1 362
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	566	566
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 604	3 693	3 418	3 511
Genomsnittlig skuldränta, %	1,25	1,16	1,89	1,58
Belåningsgrad, %	77,75	76,18	67,57	65,30

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	460 708	-	-	460 708
Upplåtelseavgifter	3 049 485	-	-	3 049 485
Fond, yttre underhåll	155 983	-	-121 641	34 342
Balanserat resultat	-725 264	-312 066	121 641	-915 688
Årets resultat	-312 066	312 066	-452 144	-452 144
Eget kapital	2 628 847	0	-452 144	2 176 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-915 688
Årets resultat	-452 144
Totalt	<u>-1 367 832</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	34 342
Att från yttre fond i anspråk ta	-34 342
Balanseras i ny räkning	-1 367 832
	<u><u>-1 367 832</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		1 387 298	1 240 107
Rörelseintäkter		1	25 658
Summa rörelseintäkter		1 387 299	1 265 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-1 340 579	-1 097 602
Övriga externa kostnader	5	-86 875	-90 601
Personalkostnader	6	-46 333	-29 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 996	-303 996
Summa rörelsekostnader		-1 777 784	-1 521 894
RÖRELSERESULTAT		-390 485	-256 130
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		671	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-62 330	-55 936
Summa finansiella poster		-61 659	-55 936
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-452 144	-312 066
ÅRETS RESULTAT		-452 144	-312 066

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	6 314 441	6 602 237
Maskiner och inventarier	9	111 607	127 807
Summa materiella anläggningstillgångar		6 426 048	6 730 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 426 048	6 730 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	40 036
Övriga fordringar	10	2 058	27 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 950	84 160
Summa kortfristiga fordringar		100 008	151 492
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		934 359	1 080 251
Summa kassa och bank		934 359	1 080 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 034 367	1 231 743
SUMMA TILLGÅNGAR		7 460 415	7 961 787

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 510 193	3 510 193
Fond för yttre underhåll		34 342	155 983
Summa bundet eget kapital		3 544 535	3 666 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 688	-725 264
Årets resultat		-452 144	-312 066
Summa fritt eget kapital		-1 367 832	-1 037 329
SUMMA EGET KAPITAL		2 176 703	2 628 847
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12-13	1 273 023	4 909 323
Summa långfristiga skulder		1 273 023	4 909 323
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 636 300	120 000
Leverantörsskulder		76 907	64 358
Skatteskulder		0	4 580
Övriga kortfristiga skulder		8 635	16 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	288 847	218 621
Summa kortfristiga skulder		4 010 689	423 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 460 415	7 961 787

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Record 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	3 %
Om- och tillbyggnad	2-5 %
Inventarier	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.

Övrigt

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas

kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	528 474	519 768
Årsavgifter, bostäder	770 300	770 300
Årsavgifter, lokaler	59 696	59 696
Övriga intäkter	28 829	36 603
Övriga årsavgifter	0	-120 602
Summa	1 387 299	1 265 765

Not 3, Underhållskostnader	2022	2021
Löpande rep och underhåll av bostäder	525	0
Löpande rep och underhåll installationer	6 250	0
Löpande reparationer och underhåll	74 012	36 000
Planerat underhåll	405 895	275 667
Summa	486 681	311 667

Not 4, Driftkostnader	2022	2021
Besiktningkostnader	3 016	1 876
Fastighetsel	47 994	34 189
Fastighetsförsäkringar	60 655	58 794
Fastighetsskatt	63 975	69 365
Fastighetsskötsel enligt avtal	55 196	50 096
Kabel-TV	61 940	62 757
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	100 910	12 438
Radon	0	20 533
Serviceavtal	15 659	15 620
Sophämtning	69 498	30 240
Städning enligt avtal	41 829	41 451
Uppvärmning	289 429	299 428
Vatten	30 428	28 000
Vidarefakturering extern	2 118	0
Vinterunderhåll	3 528	15 838
Yttre skötsel	7 723	3 528
Övrigt	0	41 782
Summa	853 898	785 935

Not 5, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	51 020	47 490
Förbrukningsmaterial	1 276	325
Konsultkostnader	5 963	2 050
Revisionsarvoden	17 625	17 875
Övriga förvaltningskostnader	10 992	22 861
Summa	86 875	90 601

Not 6, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	9 833	7 096
Styrelsearvoden	36 500	22 600
Summa	46 333	29 696

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 330	55 936
Summa	62 330	55 936

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 796 133	11 796 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>11 796 133</u>	<u>11 796 133</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 193 896	-4 906 100
Årets avskrivning	-287 796	-287 796
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 481 692</u>	<u>-5 193 896</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>6 314 441</u></u>	<u><u>6 602 237</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	351 000	351 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 165 000	16 883 000
Taxeringsvärde mark	46 835 000	36 806 000
Summa	66 000 000	53 689 000

Not 9, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	351 872	351 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>351 872</u>	<u>351 872</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-224 065	-207 865
Årets avskrivning	-16 200	-16 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-240 265	<u>-224 065</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>111 607</u></u>	<u><u>127 807</u></u>

Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	2 058	0
Skattekonto	0	26 344
Övriga fordringar	0	952
Summa	2 058	27 296

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	13 950	13 799
Försäkringspremier	57 169	55 458
Förvaltning	12 755	0
Kabel-TV	5 648	5 648
Räntor	0	877
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 428	8 378
Summa	97 950	84 160

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-02-10	3,20 %	1 920 000	2 040 000
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,02 %	1 273 023	1 273 023
Stadshypotek AB	2023-09-30	0,91 %	1 216 300	1 216 300
Stadshypotek AB	2023-09-01	0,88 %	500 000	500 000
Summa			4 909 323	5 029 323
<i>Varav kortfristig del</i>			3 636 300	120 000

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 13, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 488 000	7 488 000
Summa	7 488 000	7 488 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 833	0
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
El	5 586	4 835
Förutbetalda avgifter/hyror	147 519	135 723
Uppl kostn löner	36 500	0
Uppl kostn renhållningsavg	7 436	0
Utgiftsräntor	11 086	3 620
Vatten	5 640	4 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 247	51 764
Summa	288 847	218 621

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

I januari 2023 höjdes avgiften med 10 procent.

Styrelsen planerar att ta upp nya lån på 2 miljoner kronor för att finansiera ett större underhåll av fastigheten.

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Carolin Engelmark
Ordförande

Charlotte Elsner

Ulrika Grefberg

Isabelle Von Dahn

Judith Timoney

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642c0c0bf56a887cb20072d3

Finalized at: 2023-05-03 14:44:51 CEST

Title: Brf Record, 702001-7500 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (3).pdf

Digest: jjWTICDvsa+Tzx4r4KNK8y1uezZ6tmNDN2j9PknXYu4=-2

Initiated by: ulrika.grefberg@svalner.se (*ulrika.grefberg@svalner.se*) via Brf REcord 702001-7500

Signees:

- Ingrid Marie Nordlander signed at 2023-05-03 14:44:50 CEST with Swedish BankID (19540212-XXXX)
- Ulrika Grefberg signed at 2023-05-02 15:24:03 CEST with Swedish BankID (19641110-XXXX)
- Isabelle Von Dahn signed at 2023-05-02 15:27:53 CEST with Swedish BankID (19990525-XXXX)
- Judith Timoney signed at 2023-05-02 22:06:07 CEST with Swedish BankID (19561029-XXXX)
- Charlotte Elsner signed at 2023-05-02 18:12:03 CEST with Swedish BankID (19691213-XXXX)
- Carolin Engelmark signed at 2023-05-02 15:35:42 CEST with Swedish BankID (19860823-XXXX)