

Årsredovisning 2022

BRF KYLSKÅPET 3

716416-4837



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KYLSKÅPET 3

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 1978-01-16.

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 Kylskåpet 3 på adressen Luxgatan 11 i Stockholm. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jan Henrik Jonason	Ordförande
Axel Forsgren	Suppleant
Hans Österlund	Styrelseledamot
Karl Henrik Norrgård	Sekreterare
Lorenz Berglund	Styrelseledamot
Rita Inger Niska	Styrelseledamot
Louise Ravn	Suppleant

VALBEREDNING

Kenneth Hammarqvist och Ove Andersson.

Handwritten signatures and initials:
JK
HUV AF
JL
H.O.
AG

FIRMATECKNING

Två i förening.

REVISORER

Ylva Vesterlund

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätning av fogar på långbalkongerna genomfördes. På taket installerades utrustning som hindrar fåglar att bygga bo.

Sex medlemmar har ansökt om bygglov för att glasa in sina balkonger. Både stadsbyggnadsnämnden och länsstyrelsen avslog denna begäran trots att vi redan har inglasade balkonger i föreningen. Besluten överklagades till mark- och miljödomstolen, som också avslog ansökan i början av 2023.

Under våren beslutades att amortera 1 milj kr på föreningens lån. Därmed har vi 3,9 mkr kvar i lån.

Ny underhållsplan togs fram i samarbete med Nabo. Den omfattar nu 50 år, vilket rekommenderas för alla landets bostadsrättsföreningar.

Nya brandsläckare anskaffades och återfinns nu dels utanför vindsdörren och dels utanför tvättstugan. En tredje brandsläckare har placerats i fönstersmygen på våning 3.

Under hösten infördes plaståtervinning i ett av de tre kärl som tidigare var avsett för vanligt hushållsavfall. Det betyder att vi nu återvinner både matavfall och plast på hemmaplan.

Vid styrelsemötet i december beslutades att höja månadsavgiften med 10 procent från 2023-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Inga överlåtelser skedde under året.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 236	1 231	1233	1250
Resultat efter fin. poster	-27	5	42	-151
Soliditet, %	39	34	34,0	33,2
Yttre fond	1 381	1 221	1 062	902
Taxeringsvärde	76 000	53 200	53 200	53 200
Bostadsyta, kvm	1 918	1 918	1 918	1 918
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	641	641	641	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 033	2 554	2 554	2 554
Genomsnittlig skuldränta, %	1,74	1,26	-	-
Belåningsgrad, %	71,71	85,93	82,13	36,92

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	592	-	-	592
Upplåtelseavgifter	5 754	-	-	5 754
Fond, yttre underhåll	1 221	-	160	1 381
Balanserat resultat	-4 877	5	-160	-5 032
Årets resultat	5	-5	-27	-27
Eget kapital	2 695	0	-27	2 668

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 032
Årets resultat	-27
Totalt	-5 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	228
Balanseras i ny räkning	-5 287
	-5 059

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

Handwritten notes:
 HN x2
 HB AF
 HG ju
 DG

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 236	1 231
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 236	1 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-839	-775
Övriga externa kostnader	7	-92	-126
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264	-264
Summa rörelsekostnader		-1 195	-1 165
RÖRELSERESULTAT		41	66
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-76	-62
Summa finansiella poster		-68	-62
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27	5
ÅRETS RESULTAT		-27	5

HN  LB AF
H.O.  

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	9	5 439	5 702
Summa materiella anläggningstillgångar		5 439	5 702

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

5 439 5 702

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		0	2
Övriga fordringar	10	17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58	41
Summa kortfristiga fordringar		75	60

Kassa och bank

Kassa och bank		1 357	2 145
Summa kassa och bank		1 357	2 145

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 432 2 205

SUMMA TILLGÅNGAR

6 871 7 907

HN R
V.G. AF
H.Ö. Ju Oly

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 346	6 346
Fond för yttre underhåll		1 381	1 221
Summa bundet eget kapital		7 727	7 567

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 032	-4 877
Årets resultat		-27	5
Summa fritt eget kapital		-5 059	-4 872

SUMMA EGET KAPITAL

2 668 2 695

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder		0	0
-----------------------------------	--	----------	----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	3 900	4 900
Leverantörsskulder		62	54
Skatteskulder		5	5
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231	251
Summa kortfristiga skulder		4 203	5 212

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 871 7 907

HN Lij AF
H.O. Ju Ag

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kylskåpet 3 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	1,49 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Andrahandsuthyrning	5	0
Årsavgifter, bostäder	1 231	1 231
Summa	1 236	1 231

HN
Hö. ju
AF
AF

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	17	12
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	0	8
Städning	49	58
Trädgårdsarbete	20	38
Summa	87	115

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	5	0
Hissar	12	8
Reparationer	102	62
Summa	120	70

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	112	46
Sophämtning	30	37
Uppvärmning	312	337
Vatten	61	56
Summa	515	476

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	11	11
Fastighetsförsäkringar	36	22
Fastighetsskatt	53	64
Kabel-TV	18	17
Summa	117	114

HN JB AF
Hö. pu Oh
x/c

