

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 60-arsredovisning-2022.pdf

Size: 179354 byte

Hash value SHA256:

1501f854ff4f0e71ecec040ca67c832d6e7efda056e22e51fc6768398c7cdb11

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

SABINA CARDELL

Signerat med BankID 2023-05-09 09:17 Ref: 4aa27a9d-a00e-4529-aae0-fefe5db9c658

Fredrik Ekströmer

Signerat med BankID 2023-05-09 16:42 Ref: 35a62559-ed18-4225-98a0-d2dc1fc12fd7

LENA NETJAEFF

Signerat med BankID 2023-05-11 09:39 Ref: 320bf541-d6a1-4393-a562-ef6fa6c293e8

Ida Josefine Sjöberg

Signerat med BankID 2023-05-11 14:37 Ref: 14baea0a-0df9-4ba7-ad15-fbbcb32bff70

Klara Eva Köllerström

Signerat med BankID 2023-05-15 14:26 Ref: 91ef7721-8a32-4b73-97cd-2418e1c186b4

My Gudrun Maria Bolin

Signerat med BankID 2023-05-15 14:41 Ref: 293d9c3b-5eb3-4ab8-b2d8-592e35da533f

Årsredovisning

för

BRF Kaninkullen

769610-7650

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Kaninkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 20 april 2004. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 8 april 2004 och nuvarande stadgar registrerades den 21 februari 2019 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenborgen 8	2004	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av flerbostadshus om sex våningar med fem lägenheter på varje våning, tre enrumss- och två tvårumslägenheter, utom på nedre botten där det är enbart enrummare.

Föreningen består av 30 lägenheter med en total bostadsyta på 957 kvm. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 957 kvadratmeter.

Fördelningen ser ut på följande sätt.

- 6 st lägenheter om 1 rum och kokvrå, ca 141 kvm
- 14 st lägenheter om 1 rum och kök, ca 436 kvm
- 10 st lägenheter om 2 rum och kök ca 380kvm

Till Huset hör tomtyta, främst på baksidan. Tomtarealen är 526 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde är 48 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden värms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter endast bostadsrätter. Inga hyresrätter eller kommersiella lokaler finns i fastigheten.

I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns två utrymmen för förvaring av cyklar, ett grovsoprum samt källarförråd till respektive lägenhet.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång/besiktning görs löpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighetsförvaltning AB
- Teknisk förvaltning har skötts av Cullborg Fastighetsförvaltning AB.

Övriga avtal

- Lokalvård Eva Maries Städ AB
- Hissar S:t Eriks hiss AB

Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via Tele2 och fiber via IP-only.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 och 47 vid dess slut. Vid årets slut är det 2 lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Ekströmer	Ledamot	Ordförande
Lena Netjaeff	Ledamot	
Klara Köllerström	Ledamot	
Sabina Cardell	Ledamot	
Josefine Sjöberg	Ledamot	
Ingela Ankre	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har betalats ut till enskilda styrelseledamöter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen kan, utöver personlig kontakt, även kontaktas genom föreningens brevlåda i entrén eller via e-post på kaninkullen@gmail.com.

Revisor

My Bolin

Valberedning

Ingela Ankre

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Huset totalrenoverades	1996
Rörstambyte	1996
Nya elstigar	1996
Tvättstuga, renoverad	1996
Energi- och ljudisolerade fönster	2006-2007
Ny tvättmaskin inköpt	2009
Fasad, baksidan renoverad	2010
Källare, ommålning	2011
Stamspolning	2011
Renovering av hiss	2011
Renovering av hiss	2013
Fönstermålning utsida (vån 5 och 6)	2013
Renovering/byte av hiss	2014
OVK	2014
Fönsterrenovering, samtliga fönster	2015
Renovering av tvättstuga	2017
Byte av fjärrvärmecentral	2017
Målning trapphus	2018
Byte av rör/stammar i källaren	2022

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas vid behov av vår tekniske förvaltare, Cullborg Fastighetsförvaltning AB, som ansvarar för teknik- och fastighetsservice, yttre underhåll, port och hiss.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 458 418 kronor.

Underskottet beror på att föreningen hade avskrivningar på totalt 189 442 kronor som påverkade resultatet, att energipriserna har ökat och att vi genomförde större renovering under året.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2010-06- 01 - 2022-12-31.

Lån

Föreningen har fem lån hos Stadshypotek om sammanlagt 8 168 085 kr vid årets slut. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8. Under året har lånen amorterats med 504 843 kronor. Föreningens kortfristiga placeringar har minskat i motsvarande grad.

Uppgiftsskyldighet

Framtida kostnader som kan komma att uppstå är visst underhåll och renoveringar. Dessa kommer i huvudsak finansieras via föreningens kassa och en viss avgiftsökning.

Vi kommer att genomföra en fönsterrenovering under det kommande året. I övrigt har föreningen inte några planerade renoveringar under de kommande åren.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	866	866	866	866	866
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-458	57	-4	49	-87
Årsavgifter per kvm	905	905	905	905	905
Lån per kvm bostadsyta (tkr)	8	9	9	9	9
Soliditet (%)	69,0	69,0	69,0	69,0	69,0
Sparande per kvm totalyta*	200	0	0	0	0
Räntekänslighet*	9	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta*	311	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 969 999	2 972 342	1 203 020	-4 279 340	56 717	19 922 738
Disp av föreg års resultat	0	0	0	56 717	-56 717	0
Förändring under året	0	0	100 800	-100 800	-458 418	-458 418
Belopp vid årets utgång	19 969 999	2 972 342	1 303 820	-4 323 423	-458 418	19 464 320

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 323 423
årets förlust	-458 418
	-4 781 841

behandlas så att	
från reservfond upplöses	-418 750
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	145 800
i ny räkning överföres	-4 508 891
	-4 781 841

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	865 675	865 674
Övriga rörelseintäkter	2	30 626	39 329
Summa rörelseintäkter		896 301	905 003
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-861 038	-349 936
Driftskostnader	4	-141 635	-142 858
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-85 926	-80 663
Avskrivningar	6	-189 442	-189 442
Summa rörelsekostnader		-1 278 041	-762 899
Rörelseresultat		-381 740	142 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 683	-85 388
Summa finansiella poster		-76 678	-85 388
Resultat efter finansiella poster		-458 418	56 717
Årets resultat		-458 418	56 717

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

26 372 417

26 561 859

Summa materiella anläggningstillgångar

26 372 417

26 561 859

Summa anläggningstillgångar

26 372 417

26 561 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

158 938

10

Övriga fordringar

2 729

237

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 208

37 675

Summa kortfristiga fordringar

183 875

37 922

Kassa och bank

Kassa och bank

1 450 597

2 202 416

Summa kassa och bank

1 450 597

2 202 416

Summa omsättningstillgångar

1 634 472

2 240 338

SUMMA TILLGÅNGAR

28 006 889

28 802 197

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		19 969 999	19 969 999
Upplåtelseavgift		2 972 342	2 972 342
Fond för yttre underhåll		1 303 820	1 203 020
Summa bundet eget kapital		24 246 161	24 145 361

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-4 323 423	-4 279 340
Årets resultat		-458 418	56 717
Summa ansamlad förlust		-4 781 841	-4 222 623
Summa eget kapital		19 464 320	19 922 738

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 168 085	0
Summa långfristiga skulder		8 168 085	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	8 671 753
Leverantörsskulder		44 250	65 861
Skatteskulder		4 287	2 487
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		325 946	139 358
Summa kortfristiga skulder		374 484	8 879 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 006 889

28 802 197

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-458 418	56 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	189 442	189 442
Betald skatt	-692	900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-269 668	247 059
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-158 928	-10
Förändring av kortfristiga fordringar	15 467	-7 648
Förändring av leverantörsskulder	-21 611	-7 964
Förändring av kortfristiga skulder	186 589	-3 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-248 151	228 281
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-503 668	-43 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-503 668	-43 068
Årets kassaflöde	-751 819	185 213
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 202 416	2 017 204
Kursdifferens i likvida medel		
Kursdifferens i likvida medel	0	-1
Likvida medel vid årets slut	1 450 597	2 202 416

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

1

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	865 675	865 674
	865 675	865 674

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 512	4 760
Ersättning andrahandsuthyrning	18 114	34 569
	30 626	39 329

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-521 151	-36 983
El	-65 301	-44 153
Värme	-178 499	-181 436
Vatten och avlopp	-53 630	-49 351
Sophämtning/renhållning	-42 458	-38 013
	-861 039	-349 936

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-12 000	-16 750
Besiktning hiss	-1 958	-1 916
Entrémattor	-4 076	-3 869
Övriga fastighetskostnader	-21 813	-17 195
Fastighetsförsäkring	-20 491	-18 065
Kabel-tv	-8 568	-8 338
Hisservice	-2 105	-10 559
F-skötsel	-25 054	-22 396
Fastighetsskatt	-45 570	-43 770
	-141 635	-142 858

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Bankkostnader	-3 365	-4 144
Revisionsarvoden	-22 750	-17 625
Fastighetsförvaltning	-50 132	-48 760
Möteskostnad	-2 226	-5 100
Föreningsavgift	-5 162	-5 034
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 860	0
Konsulttjänster	-431	0
	-85 926	-80 663

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-189 442	-189 442

-189 442 -189 442

Not 7 Byggnader och mark

2022-12-31 2021-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark

Vid årets början	28 929 875	28 929 875
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	28 929 875	28 929 875

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 368 016	-2 178 574
Årets avskrivningar enligt plan	-189 442	-189 442
Utgående avskrivning enligt plan	-2 557 458	-2 368 016

Planenligt restvärde vid årets slut

26 372 417 26 561 859

Taxeringsvärde

Byggnad	18 600 000	14 600 000
Mark	30 000 000	19 000 000
	48 600 000	33 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	48 600 000	33 600 000
	48 600 000	33 600 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	753 000	753 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	753 000	753 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-753 000	-753 000
Utgående avskrivning enligt plan	-753 000	-753 000

Planenligt restvärde vid årets slut

0 0

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	26 372 417	26 561 859
Ombyggnad	0	0
	26 372 417	26 561 859

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,04	2024-01-30	1 346 250	1 361 250
Stadshypotek			0	466 475
Stadshypotek	3,93	2025-10-30	921 200	930 600
Stadshypotek	3,93	2025-10-30	1 368 712	1 382 680
Stadshypotek	3,82	2027-12-30	4 531 923	4 530 748
			8 168 085	8 671 753
Kortfristig del av långfristig skuld			0	8 671 753

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 955 800	12 955 800
	12 955 800	12 955 800
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm

Fredrik Ekströmer

Sabina Cardell

Klara Köllerström

Josefine Sjöberg

Lena Netjaeff

Vår revisionsberättelse har lämnats

My Bolin