

Brf Kaptenen 112
Org nr 716419-1533

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten den 24 januari 2001. Av fastighetens åtta lägenheter ombildades vid fastighetsförvärvet sju lägenheter till bostadsrätter och en lägenhet förblev hyresrätt.

Under 2005 har hyresrätten upplåtits med bostadsrätt.

Föreningens nuvarande stadgar registererades 2017-09-12 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen för föreningen godkändes av Länsstyrelsen den 24 november 2000.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholms län.

Underhållsplanen

Den senaste underhållsplanen upprättades mars 2021 och sträcker sig till 2025. Sedan underhållsplanen 2021-2025 upprättades har besiktning av fönster gjorts samt nedmontering av TV-antenn, samt övrigt löpande underhåll. Sedan underhållsplanen upprättades har inga nya punkter tillkommit. Hissbygget har blivit ca 3 månader försenat, främst pga teknisk komplexitet i trappspindeln, men kostnadsplanen kommer hållas för projektet. Under 2022 skedde även ett partiellt stambyte på våningsplan 2. Sammantaget innebär stambytet på våningsplan 2 att en större del av vatten och avlopp i huset nu är moderniserat, vilket innebär att behovet för ytterligare stambyten under perioden 2023-2025 minskat. Den viktigaste punkten i underhållsplanen efter hissens slutförande är åtgärd av fönster på plan 4, efter att tagit in anbud är slutsatsen att en partiell renovering av fönsterkarmar in-situ med trä som materialval är att föredra. I tillägg till att byta vissa träkarmar kommer även partiell målning vara nödvändig.

Vår bedömning är att den är ändamålsenlig och uppfyller stadgarna. Vi planerar att uppdatera underhållsplanen i en ny version mars 2023 då hissen beräknas var klar under första kvartalet 2023 och vi då kan precisera ytterligare investeringsbehov och hur dessa skall prioriteras för fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2022-01-01 - 2022-12-31

Carl Armfelt	ledamot, ordförande
Lennart Söderström	ledamot
Alexander Rostami	ledamot
Anna Parrow	suppleant

Styrelsen har under 2022 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 3 protokollförda styrelsemöten. Årsstämma hölls den 25 maj 2022.

Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Jörgen Götehed, BoRevision I Sverige AB till föreningens revisor.

Föreningen äger fastigheten kyrkogården 1 i Stockholms kommun med adress Kaptensgatan 11, 114 57 Stockholm. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1882 genomgick en genomgripande renovering och tillbyggnad 1987. Byggnaden innehåller 8 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 892 kvm. Dessutom finns tre lokaler med en sammanlagd yta av 222 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2022 uppgick till 53 784 000 kr (föregående år 37 352 000 kr) varav 15 258 000 kr (11 612 000 kr) faller på byggnaden och 38 526 000 kr (25 740 000 kr) på marken. Av taxeringsvärdet utgör 47 800 000 kr (31 600 000 kr) bostäder och 5 984 000 kr (5 752 000 kr) lokaler.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått. Till extern revisor har utbetalats 15 875 kr (15 375 kr)

Upplåtelser och överlåtelser

Under verksamhetsåret har 2 lägenheter överlåtits.

Underhåll och reparationer

Under räkenskapsåret har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till 233 557 kr (40 079 kr)

Behovet av kommande underhållsåtgärder vad gäller föreningens fastighet finns redovisat i en underhållsplan som fortlöpande uppdateras.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mikael Ljunggren, Prolecta Redovisning AB. Till reparationsfonden har under verksamhetsåret, enligt stadgarna, avsatts 50 000 kr. Avsättningen har skett genom att kontot för fritt eget kapital under eget kapital i balansräkningen debiterats med avsättningsbeloppet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har installation av hiss gjorts. Investeringen har finansierats genom tidigare upptaget banklån. Föreningens kassa minskade med 1 273 tkr under 2022.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	995	979	948	960
Resultat efter finansiella poster	tkr	-51	173	112	119
Soliditet	%	74,1	80,2	80,2	80,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		500	500	500	500
Lån/kvm bostadsrättsyta		4 855	4 855	4 855	4 855
Elkostnad/kvm totalyta		39,7	29,2	19,3	23,8
Värmekostnad/kvm totalyta		194	231	163	171
Vattenkostnad/kvm totalyta		49	30	26	14

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Förändringar i eget kapital

<u>Belopp i tkr</u>	<u>Medlems insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Ansamlade överskott</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	17 179	119	472	173	17 943
Resultatdisposition enligt årsstämman			163	-173	-10
Avsättning till fond för yttre underhåll		50			50
Avlyft från fond för yttre underhåll		-40			-40
Årets resultat				<u>-51</u>	<u>-51</u>
Belopp vid årets utgång	<u>17 179</u>	<u>129</u>	<u>635</u>	<u>-51</u>	<u>17 892</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	636 175
Årets resultat	-50 999
	<hr/>
Totalt	<u>585 176</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	50 000
Avlyft från underhållsfonden	-178 541
Balanseras i ny räkning	713 717
	<hr/>
Totalt	<u>585 176</u>

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		994 884	979 228
Övriga rörelseintäkter		-	43 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		994 884	1 022 828
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-698 866	-525 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-290 457	-290 457
Summa rörelsekostnader		-989 323	-816 136
<i>Rörelseresultat</i>		5 561	206 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 456	3 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 016	-37 812
Summa finansiella poster		-56 560	-33 959
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-50 999	172 733
<i>Resultat före skatt</i>		-50 999	172 733
<i>Årets resultat</i>		<u>-50 999</u>	<u>172 733</u>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 775 304	18 731 073
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 775 304	18 731 073
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		21 775 304	18 731 073
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12	9 250
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		12	9 250
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 358 497	3 631 536
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 358 497	3 631 536
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		2 358 509	3 640 786
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		24 133 813	22 371 859
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 178 595	17 178 595
Fond för yttre underhåll		128 541	118 541
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>17 307 136</u>	<u>17 297 136</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		636 174	473 442
Årets resultat		-50 999	172 733
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>585 175</u>	<u>646 175</u>
Summa eget kapital		<u>17 892 311</u>	<u>17 943 311</u>
Kortfristiga skulder			
	7		
Leverantörsskulder		1 798 680	33 020
Skatteskulder		2 472	9 366
Övriga skulder till kreditinstitut		4 200 000	4 200 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 350	186 162
Summa kortfristiga skulder		<u>6 241 502</u>	<u>4 428 548</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>24 133 813</u>	<u>22 371 859</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Byggnader 50 år

Mark 0 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Rörelsens intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter	446 996	435 000
Hysesintäkter	547 888	544 227
Försäljning inventarier	-	20 000
Skadekrav	-	23 600
	<hr/>	<hr/>
Summa	994 884	1 022 827

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Reparation & underhåll	233 557	40 080
El	35 245	25 269
Värme	172 094	199 728
Vatten	43 125	25 984
Sophämtning & städning	30 855	44 112
Fastighetsförsäkring	30 104	29 077
Kabel-TV, bredband	10 785	13 614
Telefon	3 477	1 690
Revisionskostnad	15 875	15 375
Ekonomisk förvaltning	36 250	37 063
Avgifter till SBC, Fast.ägarna m.fl.	14 057	22 896
Övriga driftskostnader	1 450	1 600
Summa	<u>626 874</u>	<u>456 488</u>

Not 4 Övriga skatter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskatt, lokaler	59 840	57 520
Fastighetsavgift	12 152	11 672
	<u>71 992</u>	<u>69 192</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	23 001 930	23 001 930
- Inköp	3 334 688	-
Utgående anskaffningsvärden	26 336 618	23 001 930
Ingående avskrivningar	-4 270 858	-3 980 401
- Årets avskrivningar	-290 457	-290 457
Utgående avskrivningar	-4 561 315	-4 270 858
Redovisat värde	<u>21 775 303</u>	<u>18 731 072</u>
Taxeringsvärde byggnader	15 258 000	11 612 000
Taxeringsvärde mark	38 526 000	25 740 000
Summa taxeringsvärde	53 784 000	37 352 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar för egna skulder m.m.	8 300 000	8 300 000

Not 7 Kortfristiga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Leverantörsskulder	1 798 680	33 020
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2 472	9 366
Upplupna räntekostnader	11 810	-
Upplupna kostnader	83 084	102 328
Förskottsbetalda hyror	85 648	83 834
*Övriga skulder till kreditinstitut	4 200 000	4 200 000
Summa	<u>6 181 694</u>	<u>4 428 548</u>

** Långivare Räntesats % Bundet till*
Swedbank Rörligt 3 mån

Stockholm 2023-_____

Lennart Söderström

Carl Armfelt
Ordförande

Alexander Rostami

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-_____.

Jörgen Götehed
BoRevision