

Årsredovisning

Brf Lägret 7

Org nr 716417-9710

Styrelsen för Brf Lägret 7

avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgift inom parentes avser föregående år.

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning, samt uthyrning av kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Fastighets- beteckning:	Stockholm Lägret 7
Adress:	Storgatan 48 och Banérgatan 9
Fastighetens sammantagna areal:	802 kvm
Bostadsarea (BOA)	2 864 kvm
Lokalarea (LOA)	107 kvm
Antal bostadslägenheter	18 st
Antal lokaler	2 st
Byggnadsår	1929

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;	
Byggnad	43 121 000
Mark	<u>118 945 000</u>
	162 066 000

Bostadsrättsföreningen

BRF Lägret 7 äger fastigheten och driver den nu som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-08-03.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen har 23 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter samt 2 lokalhyresgäster.

Förvaltning och väsentliga händelser under året

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Klara konsulting samt av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Kents Rör & Fastighetservice AB, Trappstädning har utförts av Maria Kibleska.

Avtal finns med Ellevio och Elkraft Sverige AB om elleverans. Avtalet med den senare parten har sagts upp och löper ut den sista oktober och kommer då att ersättas med ny leverantör.

Avtal finns med, Stockholm Vatten och Avfall om vattenleverans och sophämtning samt med Veolia Recycling om återvinning.

Föreningens båda lokaler är fortsatt uthyrda. Lokal 1 till Sjönära Fastighetsförmedling AB, samt lokal 2 till Livshälsa Medvetandeutveckling AB, båda med avtal löpande på 3 år med årlig indexreglering av hyran. Avtalet för Lokal 1 har nyligen förlängts till 2026-09-03.

Avtalet för Lokal 2 löper fram till 2024-09-30 med automatisk förlängning om 3 år om det inte sägs upp senast nio månader före avtalets utgång.

Under första halvåret genomfördes om grundlig renovering av samtliga ytor i trapphuset på Banérgatan. Entrén på Storgatan har också försetts med ny entrématta. Vidare har det under fjärde kvartalet genomförts ett projekt med hjälp av externa konsulter i syfte att förbättra effektiviteten i vårt värmesystem. En lokal reparation av taket har också genomförts under året.

Föreningen har under året påverkats väsentligt av det högre kostnadsläget, främst genom kraftigt ökade elkostnader och räntor. Under hösten uppstod ett akut likviditetsbehov som tvingade föreningen att ta ett nytt banklån om 400 000 kr. Samtidigt beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 13% med effekt från och med januari 2023. Vidare påverkas föreningen positivt av de indexerade hyresökningar som löper på våra hyreskontrakt. Likviditetssituationen har förbättrats även om omvärldsläget talar för en osäker framtid med fortsatt ökade räntenivåer och svårtolkade elprisprognoser. Föreningens ekonomi står således högt upp på styrelsens agenda.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning.

Peter Eriksson	Ledamot, ordförande
Stig Linderholm	Ledamot
Johan Nordström	Ledamot
Ola Wierup	Ledamot
Nassrin Wandy	Ledamot
Karlsson	
Gustaf Hamrén	Suppleant
Esbjörn Backlund	Suppleant

Ordinarie Revisorer

Staffan Lindquist (Soal AB)

Revisorssuppleanter

Marie Bielke och Marie Jönsson

Valberedning

Harald Versteegh och Charlotte Rapp Hamrén

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året sedan stämman avhållit tre protokollförda sammanträden samt dessemellan haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter, både via email och telefon. Vidare har styrelsen även arbetat med felavhjälpande åtgärder och planerat underhåll och förbättringsprojekt som skett i samarbete med leverantörer och förvaltare

Årets överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser o Kaptialtillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 571 869	7 116 445	2 053 302	-10 846 065	166 086	4 061 637
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			429 012	-429 012		
lanspråktagande yttre fond			-827 689			-827 689
Balanseras i ny räkning				166 086	-166 086	
Årets resultat					-33 289	-33 289
Belopp vid årets utgång	5 571 869	7 116 445	1 654 625	-11 108 991	-33 289	3 200 659

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1440	1397	1415	1336	1233
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-33	166	165	332	-180
Räntekostnader i förhållande till intäkt	8,2%	4,8%	5,8%	7,9%	7,0%
Soliditet, %	27	31	31	30	49
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	0,81	1,01	1,51	1,49
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 953	2 841	2 863	2 863	2 025
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	395	390	376	354	344

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-11 108 991
Årets resultat	-33 289
	-11 142 280
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna	486 198
I ny räkning överföres	-11 628 478
	-11 142 280

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 439 884	1 397 176
		1 439 884	1 397 176
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 106 569	-892 698
Övriga externa kostnader	3	-84 812	-106 067
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-178 553	-179 539
Summa fastighetskostnader		-1 369 934	-1 178 304
Rörelseresultat		69 950	218 872
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		14 449	13 530
Räntekostnader fastighetslån		-117 688	-66 316
Resultat efter finansiella poster		-33 289	166 086
ÅRETS RESULTAT		-33 289	166 086

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	7 629 242	7 709 791
Inventarier	6	3 580 632	3 678 636
		11 209 874	11 388 427
Summa anläggningstillgångar		11 209 874	11 388 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	249 506
Övriga fordringar		52 670	54 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	288 196	324 466
		340 866	628 281
Kassa och bank		374 516	915 835
Summa omsättningstillgångar		715 382	1 544 116
SUMMA TILLGÅNGAR		11 925 256	12 932 543

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 343 469	4 343 469
Upplåtelseavgift		7 116 445	7 116 445
Kaptialtillskott		1 228 400	1 228 400
Yttre reparationsfond		1 654 625	2 053 302
		14 342 939	14 741 616
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 108 991	-10 846 065
Årets resultat		-33 289	166 086
		-11 142 280	-10 679 979
Summa eget kapital		3 200 659	4 061 637
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 456 000	8 138 000
Leverantörsskulder		54 467	273 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	214 130	459 495
		8 724 597	8 870 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 925 256	12 932 543

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 950	218 872
Årerföring gjorda avskrivningar	178 553	179 539
Återför upplösning av yttre fond	-827 689	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-579 186	398 411
Erhållen ränta	14 449	13 530
Erlagd ränta	-117 688	-66 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-682 425	345 625
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	287 415	-242 471
Leverantörsskulder- förändring	-218 944	183 442
Kortfristiga rörelseskulder - förändring	-245 365	99 067
Kassaflöde från rörelseresultat	-176 894	40 038
Finansieringsverksamheten		
Nytt lån	400 000	0
Amortering av skuld	-82 000	-62 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	318 000	-62 000
Årets kassaflöde	-541 319	323 663
Likvida medel vid årets början	915 835	592 172
Likvida medel vid årets slut	374 516	915 835

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10(K2) om årsredovisning i mindre företag. Priciperna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad

Byggnad	0,75%
Förbättring fasad	0,75%
Förbättring tak	5,00%
Byggnadsförbättringar	2,00%
Gården	5,00%
Inventarier, verktyg och installationer	2-10%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. Föreningen betalar 1 519 kr i fastighetsavgift per lägenhet samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde i fastighetsskatt.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Vidare utgår inget arvode till styrelsen.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 140 696	1 121 620
Hyresintäkter lokaler	281 673	250 560
Pantsättnings-, överlåtelseavgifter och mäklarbild	4 382	4 797
Övriga intäkter	13 133	1 664
Fakturerade kostnader	0	18 535
Summa	1 439 884	1 397 176
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-35 577	-43 750
Snöröjning, markunderhåll, rörligt arvode	-28 447	-49 798
Städning	-56 640	-53 523
Besiktningkostnader	-29 077	-3 783
Summa	-149 741	-159 892
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-5 033	-20 462
Reparation Hiss	-42 856	0
Reparation utvändigt	-54 750	-55 348
Summa	-102 639	-75 810
<u>Underhåll</u>		
Underhåll invändigt gemensamma ytor	-739 569	0
Underhåll installationer	-88 120	0
Upplösning yttre fond	827 689	0
Summa	0	0
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-586 288	-372 120
Vatten o avlopp	-45 633	-59 590
Sophämtning	-78 506	-85 954
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-23 714	-23 614
Summa	-734 141	-541 278

Föreningens elavtal baseras på förskottsbetalning utifrån en förväntad förbrukning, som årligen i efterskott korrigeras mot faktisk förbrukning. Då bokförda siffror historiskt inte har blivit korrekt periodiserade speglar ovan kostnader därför inte föreningens faktiska elkostnad för respektive år. Korrekt periodisering innebär att den faktiska elkostnaden för 2021 och 2022 uppgår till 471,5 tkr respektive 520,0 tkr.

Brf Lägret 7
716417-9710

Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift

Fastighetsförsäkring	-62 046	-59 416
Fastighetsavgift bostäder	-27 342	-26 262
Fastighetsskatt lokal	-30 660	-30 040
Summa	-120 048	-115 718
Summa driftkostnader	-1 106 569	-892 698
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-46 329	-48 762
Förvaltningsarvoden utanför avtal	-18 439	-14 113
Revisionskostnader	-12 125	-11 000
Konsultarvoden	0	-27 938
Övriga administrationskostnader	-7 919	-4 254
Summa	-84 812	-106 067
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-69 120	-70 111
Avskrivningar på markanläggningar	-11 429	-11 429
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-98 004	-97 999
Summa	-178 553	-179 539

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 761 638	8 761 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 761 638	8 761 638
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 177 566	-1 107 455
Årets avskrivningar enligt plan	-69 120	-70 111
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 246 686	-1 177 566
Utgående redovisat värde	7 514 952	7 584 072
varav mark	2 675 000	2 675 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	43 121 000	68 161 000
Mark	118 945 000	74 843 000
Summa	162 066 000	143 004 000
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	228 580	228 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 580	228 580
Ingående avskrivningar enligt plan	-102 861	-91 432
Årets avskrivningar enligt plan	-11 429	-11 429
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-114 290	-102 861
Utgående bokfört värde	114 290	125 719
Totalt utgående bokfört värde	7 629 242	7 709 791
Byggnader, mark och markanläggning		

Not 6 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 738 912	4 738 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 738 912	4 738 912
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 060 276	-962 277
Årets avskrivningar enligt plan	-98 004	-97 999
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 158 280	-1 060 276
Utgående redovisat värde	3 580 632	3 678 636

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt kreditfaktura elkostnad	201 854	0
Förutbetalda räntekostnader	6 847	0
Förutbetald försäkring	66 503	62 046
Övriga förutbetalda driftskostnader	12 992	262 420
Summa	288 196	324 466

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors		2022-12-31	2021-12-31
		ändring	Förfall		
Stadshypotek	2,29%	2023-06-01	2024-01-06	3 940 000	3 980 000
Stadshypotek	3,41%	2023-12-21	2023-12-27	1 764 000	1 782 000
Stadshypotek	3,46%	2023-11-29	2023-11-29	1 176 000	1 188 000
Stadshypotek	3,60%	2023-10-16	2023-10-16	400 000	0
Stadshypotek	3,66%	2023-10-16	2023-10-16	1 176 000	1 188 000
Kortfristig del				-8 456 000	-8 138 000
Summa				0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	154 237	351 496
Upplupen ränta	15 450	5 953
Revisionskostnader	11 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 443	102 045
Summa	214 130	459 494

Brf Lägret 7
716417-9710

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>10 400 000</u>	<u>10 400 000</u>
Summa	10 400 000	10 400 000

Stockholm / 2023

Peter Eriksson
Styrelseordförande

Stig Linderholm

Johan Nordström

Ola Wierup

Nassrin Wandy Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Staffan Lindqvist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Lägret 7
(716417-9710)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lägret 7 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möja 2023-04-

Staffan Lindquist
Av föreningen vald revisor

Soal ekonomi och revision AB Box 23 130 43 Möja