

Årsredovisning för
Brf Skvalberget 18
769605-5222

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Skvalberget 18
Org. nr 769605 - 5222

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skvalberget 18 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

STYRELSE

Styrelse har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2022-01-01--2022-06-01:

Bilagda balans- och resultaträkningar utgör en integrerad del av denna årsredovisning.

George Nehme	ledamot, ordförande
Sara Selin	ledamot
Mariam Willny	ledamot
Erik Zsiga	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 valdes följande styrelse:

George Nehme	ledamot, ordförande
Sara Selin	ledamot
Mariam Willny	ledamot
Erik Zsiga	ledamot

Vid föreningsstämman valdes Tomas Westerström och Eric Camara till valberedning intill 2023 års stämma.

Styrelsen har under 2022 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid föreningens årsstämma valdes Dejan Markulj, Ekonomeo AB till föreningens revisor.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skvalberget 18 med adress Grev Turegatan 25 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1937, innehåller 21 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 857 m² och med följande fördelning:

18 st	1 R o k
2 st	2 R o k
1 st	3 R o k

Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om totalt 102 m².

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 54 590 000 kr (förra året 36 237 000 kr), varav 16 174 000 kr faller på byggnaden och 38 416 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 48 000 000 kr bostäder och 6 590 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Händelser under året

Beslut fattades om byte av den uttjänta värmepannan, till en nyckelfärdig fjärrvärmecentral. Bytet genomfördes i början av 2023, och i samband med detta genomfördes också en nödvändig asbestsanering.

Bredbandsuppkopplingen som levererades från Tele2/Comhem ansågs långsam och med skiftande kvalitet, och sades därför upp under 2021. Våren 2022 installerades fibernät i huset, och ett nytt gruppavtal tecknades med Bahnhof. Det innebär en förbättring av nätets kvalitet och hastighet, och i nätet har också byggts in kapacitet för framtida hastighetsförbättringar.

Dimmer installerades i sovrummet, för att öka disciplinen vid slängning av sopor.

Underhåll genomfördes av husets två terrasser.

Arvoden

Det har utbetalats styrelsearvode för 20 000 kr under året och arbetsgivaravgift för 4 269 kr.

Överlåtelser

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 1403 (43) överlåtits till nya medlemmar.

Underhåll och reparationer

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad) uppgått till sammanlagt 18 204 kr (förra året 24 926 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Calculare i Österskär AB genom avtal med P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, under året avsatts 163 770 kr, vilket motsvarar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde 2022. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2022-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2022-12-31</i>
Stadshypotek	3,49	rörligt	3 340 800	-34 800	3 306 000
Stadshypotek	1,19	2024-10-30	2 180 800	-65 200	2 115 600
Stadshypotek	1,48	2023-03-30	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			6 521 600	-100 000	6 421 600

Nyckeltal i kr

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	698	698	698	699	698
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 696	6 800	6 861	6 921	5 939
Elkostnad/kvm totalyta	56	40	30	31	31
Värmekostnad/kvm totalyta	160	167	142	148	186
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	27	25	24	24
Soliditet %	65	65	64	64	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	228	199	246	183	132
Nettoomsättning (tkr)	1 190	1 106	1 121	1 096	1 013

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Reparations fond</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	12 077 746	2 585 248	825 575	-3 309 255	120 402
Disposition av föregående års resultat				120 402	-120 402
Avsättning reparationsfond			163 770	-163 770	
Årets resultat					130 022
Belopp vid årets utgång	12 077 746	2 585 248	989 345	-3 352 623	130 022

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	130 022
jämte balanserade underskott, inkl. årets avsättning till reparationsfonden	-3 352 623
Balanseras i ny räkning	-3 222 601

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 189 905	1 105 816
SUMMA INTÄKTER		<u>1 189 905</u>	<u>1 105 816</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-78 807	-87 982
Reparationer		-18 204	-24 926
Taxebundna kostnader		-274 676	-253 763
Övriga driftskostnader		-105 402	-71 361
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-65 141	-60 848
Personalkostnader m.m.		-24 269	-24 163
Summa driftskostnader		<u>-566 499</u>	<u>-523 043</u>
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-285 245	-285 245
Summa avskrivningar		<u>-285 245</u>	<u>-285 245</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-851 744</u>	<u>-808 288</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-110 340	-98 117
Summa finansiella poster		<u>-110 340</u>	<u>-98 117</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-97 799	-79 009
Summa skatter		<u>-97 799</u>	<u>-79 009</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>130 022</u>	<u>120 402</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		6 430 800	6 430 800
Byggnader	4	10 844 410	11 125 728
Inventarier	4	15 711	19 638
		<u>17 290 921</u>	<u>17 576 166</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 293 721</u>	<u>17 578 966</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	97 107	21 585
		<u>97 107</u>	<u>21 585</u>
Kassa, plusgiro och bank	9	1 736 547	1 440 841
Summa omsättningstillgångar		<u>1 833 654</u>	<u>1 462 426</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 127 375</u>	<u>19 041 392</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 077 746	12 077 746
Upplåtelseavgift		2 585 248	2 585 248
Reparationsfond		989 345	825 575
		<u>15 652 339</u>	<u>15 488 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 352 623	-3 309 255
Årets resultat		130 022	120 402
		<u>-3 222 601</u>	<u>-3 188 853</u>
Summa eget kapital		<u>12 429 738</u>	<u>12 299 716</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,12	3 137 461	3 202 661
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 142	27 759
Skatteskulder		18 775	12 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 259	158 265
Skulder till kreditinstitut		3 306 000	3 340 800
Summa kortfristiga skulder	11	<u>3 560 176</u>	<u>3 539 015</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 127 375</u>	<u>19 041 392</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	227 821	199 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	285 245	285 245
Betald skatt	-97 799	-79 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	415 267	405 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-75 523	49 488
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 962	5 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395 706	460 490
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-100 000	-58 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-58 000
Årets kassaflöde	295 706	402 490
Likvida medel vid årets början	1 440 841	1 038 351
Likvida medel vid årets slut	1 736 547	1 440 841

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 0,86%

Stomkompl/innerväggar 1,49%

Värme och VS 1,86%

Fasad 2,24-2,33%

Fönster 22,73%

Yttertak 3,5%

Restpost inkl hiss 2,5%, 5%, 10%

Inventarier 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	598 032	598 032
Hyror lokaler	462 984	404 992
Fastighetsskatt, lokaler	48 372	48 372
TV-avgift	10 611	
Överlåtelseavgifter	1 208	2 380
Pantsättningsavgifter	1 449	1 904
Bredbandsavgift	59 283	36 792
Andrahandsuthyrning	6 450	11 808
Diverse intäkter	1 516	1 536
Summa	1 189 905	1 105 816

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	32 928	32 434
Teknisk förvaltning		11 743
Städning	18 279	32 938
Sotning och OVK		5 186
Gården	23 644	1 725
Hiss, service och besiktning	1 494	1 456
Förbrukningsmaterial	2 462	2 500
Summa	78 807	87 982

Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation tvättstuga	5 790	
Reparation lås		4 050
Reparation trapphus och entré	739	
Reparation VVS	7 675	17 487
Reparation elinstallationer	4 000	
Reparation hiss		3 389
Summa	18 204	24 926

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	54 074	38 315
Värme	152 987	160 416
Vatten	28 353	25 722
Sophämtning	39 262	29 310
Summa	274 676	253 763

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	23 923	22 464
Kabel-TV och bredband	81 479	48 897
Summa	105 402	71 361

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	3 750	3 750
Utgift styrelse och stämma	3 977	150
Ekonomisk förvaltning	47 244	47 245
Administrationskostnader		700
Konsultarvoden	938	
Avgifter till organisation		4 660
Övriga driftskostnader	9 232	4 343
Summa	65 141	60 848

Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	4 269	4 163
Summa	24 269	24 163

Not 4 Byggnad och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme och grund	3 811 801	3 811 801
Avskr stomme och grund	-640 175	-607 478
Restvärde	3 171 626	3 204 323
Stomkompl/innerväggar	2 117 667	2 117 667
Avskr stomkompl/innerväggar	-476 255	-444 690
Restvärde	1 641 412	1 672 977
Värme och VS	3 509 780	3 509 780
Avskr värme och VS	-1 552 403	-1 487 158
Restvärde	1 957 377	2 022 622
Fasad	2 312 147	2 312 147
Avskr Fasad	-1 002 509	-950 581
Restvärde	1 309 638	1 361 566
Fönster	1 437 932	1 437 932
Avskr fönster	-133 006	-97 059
Restvärde	1 304 926	1 340 873
Yttertak	423 533	423 533
Avskr yttertak	-171 735	-156 924
Restvärde	251 798	266 609
Restpost inkl hiss	1 826 017	1 826 017
Avskr restpost inkl hiss	-618 384	-569 259
Restvärde	1 207 633	1 256 758
Inventarier	44 500	44 500
Avskrivningar inventarier	-44 500	-44 500
Restvärde	-	-
Maskiner	39 275	39 275
Avskrivningar maskiner	-23 564	-19 637
Restvärde	15 711	19 638

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	15 522 652	15 522 652
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 377 286	-4 092 041
- Årets avskrivning enligt plan	-285 245	-285 245
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	10 860 121	11 145 366

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	16 174 000	11 412 000
Taxeringsvärde mark:	38 416 000	24 825 000
Summa taxeringsvärde	54 590 000	36 237 000

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	27	49
Låneräntor	106 203	94 076
Övriga räntekostnader	1 000	1 000
Kapital- och bankkostnader	3 110	2 992
Summa	110 340	98 117

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt lokaler	65 900	48 370
Fastighetsavgift	31 899	30 639
Summa	97 799	79 009

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	59 374	-9 644
Skattekonto	225	5 159
Skattefordran		5 999
Förskottsbetalda kostnader	37 508	20 071
Summa	97 107	21 585

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	1 736 547	1 440 841
Summa	1 736 547	1 440 841

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån Stadshypotek	2 115 600	2 180 800
Lån Stadshypotek	1 000 000	1 000 000
Kunddeposition	21 861	21 861
Summa	3 137 461	3 202 661

Not 11 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån Stadshypotek	3 306 000	3 340 800
Leverantörsskulder	47 142	27 759
Skatteskuld	18 775	12 191
Upplupna räntekostnader	25 794	15 008
Upplupna kostnader	49 497	45 153
Förskottsbetalda avgifter	56 473	52 019
Förskottsbetalda hyror	55 989	45 679
Diverse kortfristiga skulder	506	406
Summa	3 560 176	3 539 015

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	5 900 000	5 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

George Nehme

Sara Selin

Mariam Willny

Erik Zsiga

Min revisionsberättelse har avgivits den 2023

Dejan Markulj
Ekonomieo AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende