

Brf Bäverpälsen



Årsredovisning 2022



Sk2qBW1vh-By05rbyP3

Årsredovisning för

Brf Bäverpälzen

769637-7675

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Bäverpälzen (769637-7675) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-27. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bäverpälzen 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Gillerbacken 28 / Gillerbacken 28 A. Bäverpälzen 2 byggdes år 1959. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2038-04-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 674
13	Lägenheter, hyresrätt	884
1	Lokaler, bostadsrätt	68
1	Lokaler, hyresrätt	22
4	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-21. På stämman deltog 8 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-11-28. 11 medlemmar deltog. Med anledning av att det inte valdes in några suppleanter då valdes stämman 5 ordinarie ledamöter och ingen suppleant. Extrastämma handlade om att rösta suppleanter. För att göra processen enkel och snabb så beslutade Styrelsen att den extra föreningsstämma ska hållas enbart via poströstning och ingen fysisk närvaro för medlemmarna är möjlig.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Mark Lomnäs	Ordförande
Dragan Cincarevic	Ledamot
Bernadette Tantine Masimango	Ledamot
Gulzat Zhetibaeva Elvung	Suppleant
Mutasam Mohamed	Suppleant
Dominique Withaar	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Dragan Cincarevic, Mark Lomnäs och Bernadette Tantine Masimango.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas styrelsen, två i förening av ledarmöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Dragan Cincarevic och Gulzat Zhetibaeva Elvung.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
1-2	Anordna gemensamma tvättstugan
1-2	Anordna värmeundercentral
1-2	Utbyte yttertak
1-2	Utbyte radiatorventiler
1-2	Utbyte servis, centraler, huvudledningar
1-3	Utbyte frånluftskanaler
4-9	Spolning/rensning avlopp

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen eventuellt avgiftsförändring

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 5 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har förening upplåtit en hyreslägenhet till bostadsrätten

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Återköpet av brf lokalen

Förening har köpt lokalen som finns i huset, lokalen som ägde av en privat person (medlem i förening)

Köps år: 2023-01-29, tillträde 2023-02-27

Pris: 750 000 kr

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 232	1 371
Resultat efter fin. poster (tkr)	-924	-154
Soliditet (%)	47,7	46,3

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	38 382 100	484 000	-	-	-154 417	38 711 683
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-154 417	154 417	
Nyupplåtelse av lgh 950 000		-				1 950 000
Årets resultat					-924 046	-924 046
Belopp vid årets utgång	40 332 100	484 000	-	-154 417	-924 046	39 737 637

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-154 417
Årets resultat	-924 046
Totalt	-1 078 463
Avsättning till yttre fond	315 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-1 393 463
Summa	-1 078 463

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 232 138	1 371 081
Övriga rörelseintäkter	3	6 020	539 820
Summa rörelseintäkter		2 238 158	1 910 901
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 181 703	-959 053
Övriga externa kostnader	5	-57 758	-43 570
Personalkostnader och arvoden	6	-33 113	-31 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-797 364	-465 129
Summa rörelsekostnader		-2 069 938	-1 499 293
Rörelseresultat		168 220	411 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 962	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 097 228	-566 133
Summa finansiella poster		-1 092 266	-566 025
Resultat efter finansiella poster		-924 046	-154 417
Resultat före skatt		-924 046	-154 417
Årets resultat		-924 046	-154 417

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	78 473 507	79 270 871
Summa materiella anläggningstillgångar		78 473 507	79 270 871
Summa anläggningstillgångar		78 473 507	79 270 871
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 637	5 821
Övriga fordringar	8	4 833 178	4 277 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 303	87 262
Summa kortfristiga fordringar		4 889 118	4 370 545
Summa omsättningstillgångar		4 889 118	4 370 545
SUMMA TILLGÅNGAR		83 362 625	83 641 416

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 816 100	38 866 100
Summa bundet eget kapital		40 816 100	38 866 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-154 417	-
Årets resultat		-924 046	-154 417
Summa fritt eget kapital		-1 078 463	-154 417
Summa eget kapital		39 737 637	38 711 683
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 945 300	43 945 300
Summa långfristiga skulder		42 945 300	43 945 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 377	200 413
Skatteskulder		114 160	55 775
Övriga skulder		300 000	327 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 151	401 045
Summa kortfristiga skulder		679 688	984 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 362 625	83 641 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Ombyggnad	0,5%	0,5%
Byggnadsinventarier	10%	10%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 151 027	601 228
Hyror	1 081 111	769 853
	2 232 138	1 371 081

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift för andrahandsuthyrning	2 816	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 416	5 236
Övrigt - återbet a conto fjärrvärmeanläggning och lån	788	534 584
Summa	6 020	539 820

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	156 027	106 232
Städning	51 152	24 332
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 480	3 125
Reparationer	46 833	22 955
EI	33 489	16 496
Uppvärmning	160 723	111 003
Vatten	9 250	42 597
Sophämtning	66 300	64 036
Försäkringspremie	32 803	18 976
Tomträttsavgäld	135 200	83 571
Fastighetsavgift bostäder	53 165	51 065
Fastighetsskatt lokaler	5 220	4 710
Fastighetsskatt		34 535
Övriga fastighetskostnader	51 296	-8 950
Kabel-tv/Bredband/IT	205 344	41 584
Förvaltningsarvode ekonomi	51 754	30 908
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 084	16 226
Panter och överlåtelser	1 510	5 653
Juridiska åtgärder	76 626	198 125
Övriga externa tjänster	14 743	10 963
	1 159 999	878 142
Underhåll		
Bostäder	19 738	-
Tele/TV/Porttelefon		7 875
Lås		53 036
Port/Entré	1 966	-
Övrigt		20 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 181 703	959 053

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 418	1 180
Annonser/Reklam	3 090	-
Konsultarvode	45 000	42 390
Besiktnings- och utredningskostnader	6 250	-
Summa	57 758	43 570

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	25 352	18 000
Lön	-	6 000
Sociala kostnader	7 761	7 541
	33 113	31 541

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	79 736 000	79 736 000
	-	-
	79 736 000	79 736 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-465 129	-
-Årets avskrivning enligt plan	-797 364	-465 129
	-1 262 493	-465 129
Redovisat värde vid årets slut	78 473 507	79 270 871
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 434 000	20 575 000
Mark	21 088 000	17 296 000
	48 522 000	37 871 000
Bostäder	48 000 000	37 400 000
Lokaler	522 000	471 000
	48 522 000	37 871 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	4 833 178	4 277 462
Summa	4 833 178	4 277 462

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2021-12-31
Nordiska- kreditmarknads- aktiebolaget		3,98%	42 945 300	-	43 945 300
			42 945 300	-	43 945 300

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	43 945 300	43 945 300
Summa ställda säkerheter	43 945 300	43 945 300

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Återköpet av brf lokalen

Förening har köpt lokalen som finns i huset, lokalen som ägde av en privat person (medlem i förening)
Köps år: 2023-01-29, tillträde 2023-02-27
Pris: 750 000 kr

Underskrifter

Stockholm 2023 - -

Mark Lomnäs
Ordförande

Bernadette Masimango
Ledamot

Dragan Cincarevic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - -

Joakim Häll
BoRevision AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.06.2023 21:47

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 08.06.2023 09:39

DOCUMENT ID:

By05rbyP3

ENVELOPE ID:

Sk2qBW1vh-By05rbyP3

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 - Brf Bäverpälсен.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mark Lomnäs marklomnas1@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2023 14:17 08.06.2023 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/21) IP: 83.185.39.183
2. DRAGAN CINCAREVIC dragan_cincarevic@hotmail.com	Signed Authenticated	08.06.2023 16:35 08.06.2023 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/03) IP: 83.185.38.157
3. BERNADETTE MASIMANGO styrelsen@brfbaverpalsen.se	Signed Authenticated	08.06.2023 16:38 08.06.2023 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/03) IP: 188.150.84.224
4. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	12.06.2023 21:47 10.06.2023 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 185.183.147.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed