

Årsredovisning 2022

BRF KOBRAN TELEFONPLAN

769621-2153



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOBRAN TELEFONPLAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

FÖRENINGEN

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tvåflingan 13 på adressen Flygelgatan 4 i Hägersten. Föreningens fastighet Tvåflingan 13 byggdes 2012 och har värdeår 2012. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 kvm. Tomtytan är 880 kvm. Marken till fastigheten innehåser med äganderätt. Fastigheten har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2010-03-15.

ÄKTA FÖRENING

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Föreningen upplåter med hyresrätt 11 st parkeringsplatser.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Daniel Linde	Ordförande
Niklas Westin Sundberg	Styrelseledamot
Molly Ljungberg Carnestedt	Styrelseledamot
Carl-Martin Karlsson	Styrelseledamot
Sara Utku	Suppleant
Marie Johansson Geiger	Suppleant

VALBEREDNING

Edvin Sjöstrand och Erica Lambert

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Jörgen Götehed Revisor BoRevision i Sverige AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2018	OVK besiktning
2020	Energideklaration
2021	Stamspolning
2022	Inventering av balkongdörrar

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Reparation av trasiga balkongdörrar Uppgradering av digitalt access system samt digital tvättstugebokning. Godkänd på föreningsstämman 2022 - men på grund av stigande räntor och inflation har styrelsen beslutat att avvakta investeringen.
------	--

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Städning & Renhållning	VNV Group AB
Fastighetsskötseln	Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Ekonomi i föreningen är fortsatt god trots inflation och stigande räntor. Styrelsen bedömer i dagsläget att det inte finns åliggande några skäl att höja avgiften samt att fortsätta med amortering i samma takt enligt tidigare år.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 003	1 998	1 993	1 838
Resultat efter fin. poster	-252	-196	-178	-283
Soliditet, %	80	80	79	79
Yttre fond	1 440	1 220	1 000	780
Taxeringsvärde	89 400	60 400	60 400	60 400
Bostadsyta, kvm	2 225	2 225	2 225	2 225
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	832	832	832	762
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 103	9 319	9 534	9 883
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	1,23	1,48	1,62
Belåningsgrad, %	20,08	20,38	20,68	21,28

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	65 886	-	-	65 886
Upplåtelseavgifter	19 360	-	-	19 360
Fond, yttre underhåll	1 220	-	220	1 440
Balanserat resultat	-4 268	-196	-220	-4 685
Årets resultat	-196	196	-252	-252
Eget kapital	82 001	0	-252	81 749

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 685
Årets resultat	-252
Totalt	-4 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	220
Balanseras i ny räkning	-5 157
	-4 937

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 003	1 998
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		2 003	1 998
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-926	-812
Övriga externa kostnader	7	-86	-113
Personalkostnader	8	-126	-134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-877	-877
Summa rörelsekostnader		-2 016	-1 936
RÖRELSERESULTAT		-13	63
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-241	-259
Summa finansiella poster		-239	-259
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-252	-196
ÅRETS RESULTAT		-252	-196

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	100 852	101 729
Summa materiella anläggningstillgångar		100 852	101 729
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		100 852	101 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	14
Övriga fordringar	11	1 505	1 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69	62
Summa kortfristiga fordringar		1 581	1 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 581	1 354
SUMMA TILLGÅNGAR			
		102 433	103 083

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 246	85 246
Fond för yttre underhåll		1 440	1 220
Summa bundet eget kapital		86 686	86 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 685	-4 268
Årets resultat		-252	-196
Summa fritt eget kapital		-4 937	-4 465
SUMMA EGET KAPITAL		81 749	82 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 167	16 334
Summa långfristiga skulder		8 167	16 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 087	4 400
Leverantörsskulder		50	36
Övriga kortfristiga skulder		34	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346	280
Summa kortfristiga skulder		12 517	4 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 433	103 083

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kobran Telefonplan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	66	66
Årsavgifter, bostäder	1 850	1 850
Övriga intäkter	86	82
Summa	2 003	1 998

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	30	28
Fastighetsskötsel	63	53
Städning	98	72
Trädgårdsarbete	1	12
Övrigt	0	3
Summa	191	168

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	1	0
Dörrar och lås/porttele	12	0
Hissar	0	4
Reparationer	53	87
Tvättstuga	0	6
Summa	67	97

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	180	117
Sophämtning	32	27
Uppvärmning	213	221
Vatten	119	60
Summa	544	424

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	88	89
Fastighetsförsäkringar	26	25
Kabel-TV	10	9
Summa	124	123

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	0	4
Kameral förvaltning	52	55
Revisionsarvoden	22	22
Övriga förvaltningskostnader	12	32
Summa	86	113

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	30	32
Styrelsearvoden	96	102
Summa	126	134

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	241	259
Summa	241	259

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 691	109 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 691	109 691
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 962	-7 085
Årets avskrivning	-877	-877
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 839	-7 962
Utgående restvärde enligt plan	100 852	101 729
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 000</i>	<i>22 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	65 000	41 000
Taxeringsvärde mark	24 400	19 400
Summa	89 400	60 400

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	487	1 278
Nabo Räntekonto	1 017	0
Summa	1 505	1 278

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	25	22
Fastighetsskötsel	15	15
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2
Summa	69	62

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-11-25	2,10 %	8 167	8 167
Swedbank	2023-05-25	0,42 %	8 167	8 167
Swedbank	2023-03-22	3,97 %	3 920	4 400
Summa			20 254	20 734

Varav kortfristig del 12 087

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	28	20
Förutbetalda avgifter/hyror	167	167
Uppvärmning	34	32
Utgiftsräntor	17	17
Vatten	69	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29
Summa	346	280

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 500	24 500
Summa	24 500	24 500

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Carl-Martin Karlsson
Styrelseledamot

Daniel Linde
Ordförande

Molly Ljungberg Carnestedt
Styrelseledamot

Niklas Westin Sundberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jörgen Götehed
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2023 10:20

SENT BY OWNER:

Andrea Kings · 10.05.2023 16:12

DOCUMENT ID:

rklsvLXtV2

ENVELOPE ID:

S1ow8XKEh-rklsvLXtV2

DOCUMENT NAME:

Brf Kobran Telefonplan, 769621-2153 - Årsredovisning 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MOLLY LJUNGBERG CARNESTEDT mollycarnestedt@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 19:50 10.05.2023 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/03) IP: 90.129.203.23
2. Niklas Westin Sundberg Niklas.Sundberg@investoria.se	Signed Authenticated	11.05.2023 01:18 11.05.2023 01:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/20) IP: 95.193.99.20
3. CARL-MARTIN KARLSSON carlmartinkarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 09:52 11.05.2023 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/18) IP: 85.229.140.41
4. Mats Daniel Linde daniel@solidpartner.com	Signed Authenticated	12.05.2023 09:45 12.05.2023 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/11) IP: 78.66.57.33
5. Jörgen Götehed jorgen.gotehed@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2023 10:20 12.05.2023 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/22) IP: 78.73.146.233

* 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