

Årsredovisning 2022

BRF GREVINNAN

716416-7905



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GREVINNAN

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 kommer 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 har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1980-05-05.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ädelman Mindre 12, som består av såväl mark som byggnad och som bebyggdes 1896 på adressen Grevegatan 4 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 048 kvm och 1 lokal om 39 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Frånstedt Lofalk	Ordförande
Eva-Marie Rane	Ledamot
Fredrik Holst	Kassör
Carl Johan Grandinson	Sekreterare
Carl Carboni	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman teckas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

REVISORER

David Walman, Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2005	Hiss
2009	Ny puts på gårdsfasaden
2012-2013	Fönsterrenovering mot gatan
2013	Förstärkning av tak
2018	Fallskydd för takarbeten
2019	Fönsterrenovering mot innergården
2020	Ny dörröppnare för port till gården
2021	Bättring av målning i trapphusen, samtliga våningsplan
2022	Ny torktumlare samt förbättrat fallskydd på taket

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Väsentliga aktiviteter under räkenskapsåret:

- Genomförd OVK-besiktning
- Målning av ytterdörrar mot gården

ÖVRIGA UPPGIFTER

Lokalen hyrs ut till JB Logistics AB och kontraktets löptid är 2023-10-31.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 095	1 095	1 092	993
Resultat efter fin. poster	-1	-323	160	-817
Soliditet, %	98	98	98	81
Yttre fond	28	28	19	86
Taxeringsvärde	126 187	84 060	84 060	84 060
Bostadsyta, kvm	2 048	2 048	2 048	2 048
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	487	487	426
Lån per kvm bostadsyta, kr	417	444	471	483
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	1,86	1,79	1,23
Belåningsgrad, %	1,37	1,46	1,54	15,44

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	1 940	-	-	1 940
Upplåtelseavgifter	8 191	-	-	8 191
Fond, yttre underhåll	28	-	-	28
Balkongfond	92	-	5	97
Uppskrivningsfond	55 980	-	-	55 980
Balanserat resultat	-4 409	-323	-	-4 732
Årets resultat	-323	323	-1	-1
Eget kapital	61 498	0	4	61 502

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 636
Årets resultat	-1
Totalt	<u>-4 637</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	720
Att från yttre fond i anspråk ta	-14
Balanseras i ny räkning	-5 343
	<u><u>-4 637</u></u>

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		1 095	1 095
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 095	1 095
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-848	-1 166
Övriga externa kostnader	7	-75	-80
Personalkostnader	8	-26	-19
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132	-136
Summa rörelsekostnader		-1 081	-1 401
RÖRELSERESULTAT		13	-306
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15	-17
Summa finansiella poster		-14	-17
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1	-323
ÅRETS RESULTAT		-1	-323

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	62 175	62 307
Summa materiella anläggningstillgångar		62 175	62 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	5	5
Summa finansiella anläggningstillgångar		5	5
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 180	62 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6	11
Övriga fordringar	12	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50	55
Summa kortfristiga fordringar		47	69
Kassa och bank			
Kassa och bank		472	289
Summa kassa och bank		472	289
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519	358
SUMMA TILLGÅNGAR		62 699	62 671

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 131	10 131
Uppskrivningsfond		55 980	55 980
Fond för yttre underhåll		28	28
Summa bundet eget kapital		66 139	66 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 636	-4 317
Årets resultat		-1	-323
Summa fritt eget kapital		-4 637	-4 641
SUMMA EGET KAPITAL		61 502	61 498
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		30	30
Summa långfristiga skulder		30	30
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		854	909
Leverantörsskulder		80	50
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		5	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226	179
Summa kortfristiga skulder		1 167	1 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 699	62 671

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grevinnan 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	97	95
Årsavgifter, bostäder	997	997
Övriga intäkter	0	3
Summa	1 095	1 095

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	30	54
Fastighetsskötsel	47	55
Snöskottning	9	87
Städning	57	54
Trädgårdsarbete	0	7
Övrigt	0	19
Summa	143	276

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	48	52
Reparationer	28	292
Tak	36	0
Tvättstuga	37	0
Summa	150	344

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	57	34
Sophämtning	38	46
Uppvärmning	254	281
Vatten	54	39
Summa	403	400

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	36	42
Fastighetsskatt	45	43
Kabel-TV	62	62
Självrisker	8	0
Summa	152	146

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	39	38
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	27	28
Summa	75	80

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	6	4
Styrelsearvoden	20	15
Summa	26	19

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	15	17
Summa	15	17

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 698	64 698
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 698	64 698
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 391	-2 255
Årets avskrivning	-132	-136
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 523	-2 391
Utgående restvärde enligt plan	62 175	62 307
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 662</i>	<i>57 662</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 488	26 398
Taxeringsvärde mark	91 699	57 662
Summa	126 187	84 060

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar medlemmar	5	5
Summa	5	5

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4	4
Summa	4	4

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	10	21
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	16	16
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	5
Summa	50	55

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-03-15	1,90 %	454	509
Stadshypotek	2022-03-03	1,65 %	400	400
Summa			854	909
<i>Varav kortfristig del</i>			854	

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	9	3
Förutbetalda avgifter/hyror	135	107
Uppkost löner	15	0
Uppvärmning	39	44
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	10	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	6
Summa	226	179

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 754	4 754
Summa	4 754	4 754

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Lena Frånstedt Lofalk
Ordförande

Eva-Marie Rane
Ledamot

Fredrik Holst
Ledamot

Carl Johan Grandinson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grevinnan
716416-7905**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grevinnan för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grevinnan för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-02-24



Rävisor AB
David Walman
Revisor