

Årsredovisning

för

Brf Bikupan 16

769624-3489

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Bikupan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bikupan 16, 769624-3489, får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022, vilket är föreningens 12e verksamhetsår

Styrelse

Anna Eek De Geer	Ordförande
Per Josephson	Ledamot
Marie Pålstam	Ledamot
Bengt Andersson	Ledamot

Ioanna Markaki	Suppleant
Billie Svensson	Suppleant

Föreningsvald revisor:

Theodoros Foukakis

Valberedning:

Elisabeth Ådén Jangestål
Lotta Edholm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening

Information om fastigheten

Byggnaden, som blev uppförd 1929, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Stockholm Bikupan 16. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-06-21. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus med 18 lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt. Den totala boarean uppgår till 1324 m2 och lokalarean uppgår till 48 m2.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar regelbundet med telefonsamtal samt mailkontakter där aktuella frågor behandlas och har sedan fysiska möten där beslut och verksamhet protokollförs.

Styrelsen fortsätter ansvara för den tekniska förvaltningen samt underhåll. Diverse allmänt underhåll har skett under året, service av bland annat hiss och panna, underhåll av soprum och gård mm. Vi följer en underhållsplan. Fastigheten är i bra skick och inga nya större renoveringsarbeten planeras under kommande år.

Under året har fyra ansökningar om ut/inträde i föreningen beviljats.

Den lokal som finns i fastigheten såldes under sommaren och vi fick därmed en ny medlem i föreningen. Lokalen har tidigare hyrts ut. Efter försäljningen av lokalen amorterade vi 1 589 000 på ett av våra lån.

Föreningen har tre (3) lån på sammanlagt 6 711 000 kr. Under året lades två lån om, för tillfället är lånen bundna mellan 2024 och 2027.

Två städdagar arrangerades under året där nya växter planterades och en trevlig korvgrillning genomfördes.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har fyra (4) överlåtelser skett.

Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1208 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 483 kr.

Föreningen har ett tecknat gruppavtal med Comhem som gör att medlemmarna sedan mars 2020 erhåller fri wifi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	735	753	791	786	789
Resultat efter finansiella poster	-436	-642	-206	-220	-179
Balansomslutning	73 807	72 912	73 560	73 740	73 941
Soliditet (%)	90,1	88,3	88,4	88,5	88,5
Årsavgift/bostadsyta (kr/m ²)	541	541	541	541	541
Lån/bostadsyta (kr/m ²)	5 069	6 268	6 268	6 268	6 268

Total bostadsrättsyta enligt taxeringsbesked 2022: 1 324 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 192 000	12 358 000	0	-1 508 610	-642 336	64 399 054
Disposition av föregående års resultat:				-642 336	642 336	0
Årets resultat					-435 805	-435 805
Belopp vid årets utgång	54 192 000	12 358 000	0	-2 150 946	-435 805	63 963 249

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 150 946
Årets resultat	-435 805
	-2 586 751

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	60 221
I ny räkning överföres	-2 646 972
	-2 586 751

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	735 493	752 589
Övriga rörelseintäkter		32 660	0
Summa rörelseintäkter		768 153	752 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-638 267	-1 004 379
Övriga externa kostnader	4	-166 012	-24 833
Arvoden	5	0	-26 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 498	-288 498
Summa rörelsekostnader		-1 092 777	-1 343 929
Rörelseresultat		-324 624	-591 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6	0	31 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	5 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 188	-87 956
Summa finansiella poster		-111 181	-50 996
Resultat efter finansiella poster		-435 805	-642 336
Resultat före skatt		-435 805	-642 336
Årets resultat		-435 805	-642 336

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	71 270 053	71 558 551
Summa materiella anläggningstillgångar		71 270 053	71 558 551
Summa anläggningstillgångar		71 270 053	71 558 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	8	64 207	282 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 932	27 756
Summa kortfristiga fordringar		94 139	310 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 442 440	1 042 440
Summa kassa och bank		2 442 440	1 042 440
Summa omsättningstillgångar		2 536 579	1 353 083
SUMMA TILLGÅNGAR		73 806 632	72 911 634

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 050 000	66 550 000
Summa bundet eget kapital		69 050 000	66 550 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 150 946	-1 508 610
Årets resultat		-435 805	-642 336
Summa fritt eget kapital		-2 586 751	-2 150 946
Summa eget kapital		66 463 249	64 399 054
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 711 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		6 711 000	2 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 500 000
Leverantörsskulder		19 808	102 596
Skatteskulder		292	3 798
Övriga skulder		500 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	112 283	106 186
Summa kortfristiga skulder		632 383	5 712 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 806 632	72 911 634

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-435 805	-642 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	288 498	288 498
Betald skatt	-4 953	-2 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-152 260	-356 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	473
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 177	7 490
Förändring av leverantörsskulder	-82 788	-6 253
Förändring av kortfristiga skulder	506 098	4 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 873	-350 138
Investeringsverksamheten		
Försäljning av lokal	2 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 500 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 589 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 589 000	0
Årets kassaflöde	1 179 873	-350 138
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 319 197	1 669 335
Likvida medel vid årets slut	2 499 070	1 319 197

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 100 år

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	716 556	716 556
Hysesintäkter lokaler	0	35 430
Årsavgift lokal	13 266	0
Överlåtelseavgifter	3 624	0
Pantförskrivningsavgifter	1 932	476
Hyror garage och parkeringsplatser	115	127
	735 493	752 589

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode	53 684	52 231
Fastighetskötsel	18 307	21 839
Trappstädning	36 496	34 260
Entrémattor	7 193	6 638
Fastighetsel	49 292	31 654
Fjärrvärme	173 063	178 268
Vatten och avlopp	26 568	29 900
Sophämtning	38 972	41 611
Försäkringspremier	15 942	15 505
Fastighetsskatt	29 552	29 562
Kabel TV	17 124	5 051
Bredband	35 806	47 354
Reparationer	47 393	42 021
Reparationer, försäkringsskador	0	468 485
Planerat underhåll	88 875	0
	638 267	1 004 379

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	582
Administrationskostnader	688	3 968
Föreningsverksamhet	16 442	11 923
Bankkostnader	328	585
Tillsynsavgifter myndigheter	1 230	0
Föreningsavgifter, medlemskap	9 000	4 420
IT tjänster	0	2 655
Konsultkostnader	31 250	0
Mäklararvode	103 125	0
Övriga kostnader	3 949	700
	166 012	24 833

Not 5 Arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	0	23 800
Sociala kostnader	0	2 419
Totala arvoden och sociala kostnader	0	26 219

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Brandkontoret utdelning	0	31 240
	0	31 240

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 973 807	73 973 807
Utgående anskaffningsvärden	73 973 807	73 973 807
Ingående avskrivningar	-2 415 256	-2 126 758
Årets avskrivningar	-288 498	-288 498
Utgående avskrivningar	-2 703 754	-2 415 256
Utgående redovisat värde	71 270 053	71 558 551
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	45 124 022	45 124 022
Taxeringsvärden byggnader	17 221 000	14 530 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	36 000 000
	60 221 000	50 530 000

Not 8 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto hos förvaltare Teoge	56 630	276 757
Skattekonto	7 577	6 130
	64 207	282 887

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremie	15 604	14 524
Tele 2	14 329	13 232
	29 933	27 756

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,35	2024-09-28	2 700 000	2 700 000
SEB	4,58	2027-12-28	1 211 000	2 800 000
SEB	0,87	2026-01-28	2 800 000	2 800 000
			6 711 000	8 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 800 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000
	18 100 000	18 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 281	2 911
Förutbetalda avgifter och hyror	66 510	56 794
Värme	27 494	27 626
Vatten	6 970	11 931
El	6 028	6 924
	112 283	106 186

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Eek De Geer
Ordförande

Per Josephson
Ledamot

Marie Pålstam
Ledamot

Bengt Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Theodoros Foukakis
Lekmannarevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491948319

Dokument

ÅR 2022 för påskrift
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-05-02 10:32:24 CEST (+0200) av Christian
Thorén (CT)
Färdigställt 2023-05-07 16:48:03 CEST (+0200)

Initierare

Christian Thorén (CT)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
christian.thoren@teoge.se
+766773549

Signerande parter

Anna Eek De Geer (AEDG)
Personnummer 198407041923
anna.eek.degeer@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA EEK DE GEER"
Signerade 2023-05-05 08:21:44 CEST (+0200)

Marie Pålstam (MP)
Personnummer 5309057643
marie.palstam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE DELLA MORTE PÅLSTAM"
Signerade 2023-05-07 09:18:00 CEST (+0200)

Bengt Andersson (BA)
Personnummer 4507166959
59forsvik@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ANDERSSON"
Signerade 2023-05-02 11:27:29 CEST (+0200)

Per Josephson (PJ)
Personnummer 8308230070
per.josephson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
JOSEPHSON"
Signerade 2023-05-04 13:28:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491948319

Theodoros Foukakis (TF)
Personnummer 197812199755
theodoros.foukakis@ki.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THEODOROS FOUKAKIS"
Signerade 2023-05-07 16:48:03 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

