

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen StudioApt.46

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och, i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare även att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jens Lindgren	Ordförande
Alexandra Backström	Ledamot
Karin Åberg	Ledamot

Frida Victoria Ahlvarsson	Suppleant
---------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Andersson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
-----------------	------------------	----------------

Valberedning

Ann Johansson	Sammanställande
Riitta Wikström	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöråen 24	2012	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 - 1959 och består av 1 flerbostadshus.

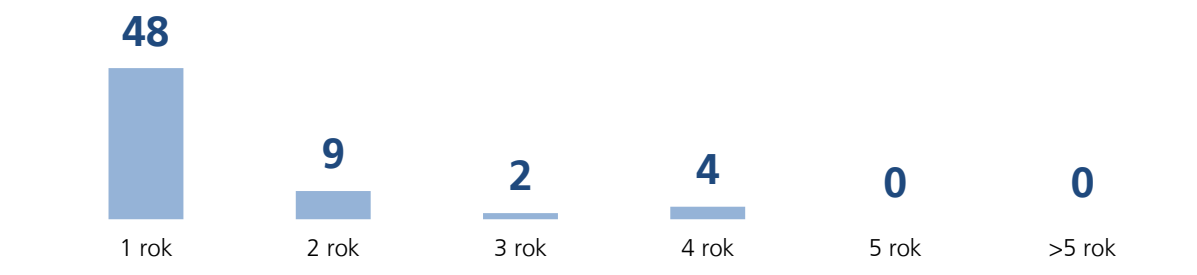
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 928 m², varav 2 159 m² utgör boyta och 769 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kavalleriet	601 m ²	2024-09-30
Ombori	53 m ²	2024-06-30
Headzon	115 m ²	2024-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
-----------------------	----------------------------------

Föreningens ekonomi

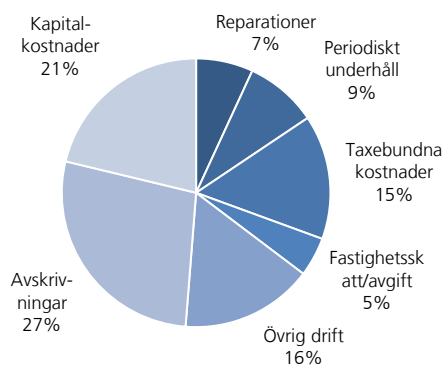
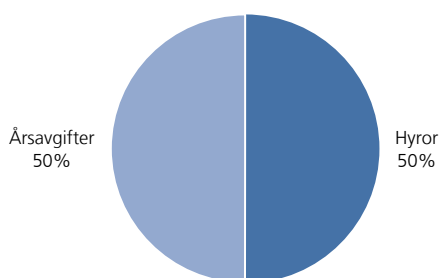
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 934 998	546 121
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 997 853	4 231 089
Finansiella intäkter	9 499	17
Ökning av långfristiga skulder	0	707 500
Ökning av kortfristiga skulder	1 294 355	1 571 882
Minskning av kortfristiga fordringar	0	277 646
	6 301 706	6 788 134
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 924 794	3 018 141
Finansiella kostnader	1 212 419	1 381 116
Ökning av kortfristiga fordringar	334 830	0
Minskning av långfristiga skulder	791 250	0
	5 263 293	4 399 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 973 411	2 934 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 038 413	2 388 877

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum samt föreningens styrelse.

På grund av en snabbare inflationstakt än vad som prognosticerades under Q4 2021 och oroligheter i omvärlden har gjort att styrelsen, under april 2022, beslutat att binda även den ränterörliga lånedelen. Föreningens samtliga lån har därmed bunden ränta.

Tekniska åtgärder under året

- Avloppsstammar: Bytt del av utgående spillvattenledning; åtgärdat läcka i stående avloppsstam på 5TR; utbyte rörsträcka i förråd på garageplanet.
- Spolat stammar och filmat rör.
- Åtgärdat fasadskador på innergården.
- Demontering och sanering av fettavskiljare och fettavskiljarrum.
- Byggt om felaktig brandvägg mellan lägenhet 1101 och 1102.
- Byggt nya troaxförråd
- Installerat cykelförvaring i garaget.
- OVK-besiktning, injustering och ventilationsåtgärder. Genomfört omfattande service och rengöring av ventilationsaggregat på vind och garage.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 162	1 216	747	747
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 836	1 455	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	33 885	34 252	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	61	63	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	168	181	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	26	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	414	472	-	-
Soliditet (%)	64	64	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-699	-1 737	-1 187	-1 094
Nettoomsättning (tkr)	4 962	4 216	4 054	4 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 159 m² bostäder och 769 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	127 370 000	0	0	127 370 000
Upplåtelseavgifter	25 460 460	0	0	25 460 460
Fond för yttre underhåll	1 719 820	791 575	0	928 245
S:a bundet eget kapital	154 550 280	791 575	0	153 758 705
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-19 561 010	-791 575	-1 736 679	-17 032 756
Årets resultat	-698 679	-698 679	1 736 679	-1 736 679
S:a ansamlad förlust	-20 259 689	-1 490 254	0	-18 769 435
S:a eget kapital	134 290 591	-698 679	0	134 989 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-698 679
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 769 435
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-791 575
summa balanserat resultat	-20 259 689

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

497 928
-19 761 761

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 961 976	4 216 132
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 876	14 957
Summa rörelseintäkter		4 997 853	4 231 089

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 384 414	-1 621 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 908	-1 334 416
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-62 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 818	-1 568 528
Summa rörelsekostnader		-4 493 612	-4 586 669

RÖRELSERESULTAT**504 241 -355 580****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 499	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 212 419	-1 381 116
Summa finansiella poster		-1 202 920	-1 381 099

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-698 679 -1 736 679****ÅRETS RESULTAT****-698 679 -1 736 679**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	205 765 848	207 334 666
Summa materiella anläggningstillgångar	205 765 848	207 334 666
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	205 765 848	207 334 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	290 220	3 042
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 872 585	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	82 155	310 258
Summa kortfristiga fordringar	3 244 960	313 308
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 376 590	2 934 998
Summa kassa och bank	1 376 590	2 934 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 621 549	3 248 306
SUMMA TILLGÅNGAR	210 387 397	210 582 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 830 460	152 830 460
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 719 820	928 245
Summa bundet eget kapital		154 550 280	153 758 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 561 010	-17 032 756
Årets resultat		-698 679	-1 736 679
Summa fritt eget kapital		-20 259 689	-18 769 435
SUMMA EGET KAPITAL		134 290 591	134 989 270
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	72 103 750	72 895 000
Summa långfristiga skulder		72 103 750	72 895 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 055 000	1 055 000
Leverantörsskulder		1 112 213	90 721
Skatteskulder		492 000	448 000
Övriga skulder		632 303	859 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	701 540	245 409
Summa kortfristiga skulder		3 993 056	2 698 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 387 397	210 582 971

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	145 år	145 år
Stomkomplett. för.	18 år	18 år
Värme& sanitet system	63 år	63 år
Fastighetsel	63 år	63 år
Hissar	22 år	22 år
Fasader/balkonger	80 år	80 år
Fönster/dörrar, port	27 år	27 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	43 år	43 år
Restpost Stomme	22 år	22 år
Fjärrvärme	20 år	20 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	2 508 287	2 625 358
	Hyror lokaler momspliktiga	2 180 650	1 119 075
	Hyror garage moms	172 750	203 483
	Hyror garage	147 000	83 730
	Hyror förråd	9 600	9 600
	Fastighetsskatt	0	116 735
	Hyesrabatt	-215 024	-51 065
	Elintäkter moms	50 055	43 281
	Överlåtelse/pantsättning	15 456	0
	Avgift andrahandsuthyrning	93 180	65 952
	Öresutjämning	24	-17
		4 961 976	4 216 132

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	20 711	14 957
	Fakturerade kostnader moms	400	0
	Återbäring försäkringsbolag	-740	0
	Övriga intäkter	15 506	0
		35 876	14 957

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	55 638
	Fastighetsskötsel beställning	7 873	0
	Snöröjning/sandning	9 867	33 996
	Städning entreprenad	0	48 179
	Städning enligt beställning	17 094	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 886	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 866	0
	Hissbesiktning	4 069	0
	Gemensamma utrymmen	4 354	0
	Sophantering	19 975	1 232
	Serviceavtal	63 741	0
	Förbrukningsmateriel	6 593	0
	Teleport/hissanläggning	7 412	0
	Störningsjour och larm	0	23 752
	Brandskydd	34 218	7 316
		218 948	170 113

Not 4	FORTS.	2022	2021
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	31 250	0
	Brf Lägenheter	22 025	0
	Lokaler	11 102	0
	Tvättstuga	39 505	15 506
	Entré/trapphus	0	20 271
	Lås	18 878	0
	Installationer	9 831	0
	VVS	67 763	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 710
	Ventilation	57 492	1 231
	Elinstallationer	18 799	1 288
	Bredband	8 468	0
	Hiss	98 686	0
	Tak	0	5 623
	Garage/parkering	5 067	0
	Vattenskada	4 054	0
		392 921	45 629
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	124 584
	Gemensamma utrymmen	37 648	0
	Källare	0	43 404
	VVS	117 245	0
	Ventilation	149 504	0
	Elinstallationer	53 793	0
	Hiss	0	132 217
	Fasad	139 737	57 209
		497 928	357 414
	Taxebundna kostnader		
	El	179 597	184 722
	Värme	492 721	529 012
	Vatten	90 647	76 165
	Sophämtning/renhållning*	91 628	0
		854 593	789 899
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring*	54 353	0
	Kabel-TV	97 671	81 250
	Övriga fastighetskostnader	0	90 135
	Sophämtning/renhållning*	0	86 729
		152 024	258 114
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift*	268 000	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 384 414	1 621 169

*Omklassificering mellan åren, se not 5

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 943	0
	Medlemsinformation	102	0
	Tele- och datakommunikation	8 829	0
	Inkassering avgift/hyra	2 898	0
	Hyresförluster	3	655 195
	Revisionsarvode extern revisor	26 900	24 661
	Föreningskostnader	6 550	0
	Fritids- och trivselkostnader	264	0
	Förvaltningsarvode	283 096	139 560
	Förvaltningsarvoden övriga	9 450	16 346
	Administration	23 451	3 414
	Korttidsinventarier	14 213	0
	Konsultarvode	91 989	207 923
	Tidningar facklitteratur	562	0
	Övriga driftskostnader	5 659	2 500
	Larmövervakning	0	8 497
	Försäkring*	0	52 320
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift*	0	224 000
		476 908	1 334 416

*Omklassificering mellan åren, se not 4

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	15 172	14 956
		63 472	62 556

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	0	1 568 528
	Stomme och grund K3	855 209	0
	Yttertak K3	11 907	0
	Fasader/balkonger K3	13 611	0
	Fönster/dörrar och portar K3	162 779	0
	Stomkomplettering förening K3	46 570	0
	Värmesystem K3	236 818	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	135 395	0
	Hissar K3	76 895	0
	Utemiljö allmänt K3	29 635	0
		1 568 818	1 568 528

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	224 347 357	224 347 357
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	224 347 357	224 347 357
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 012 691	-15 444 163
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 568 818	-1 568 528
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 581 509	-17 012 691
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 765 848	207 334 666
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 238 878	95 238 878
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	87 400 000	67 600 000
	Taxeringsvärde mark	89 400 000	58 800 000
		176 800 000	126 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 000 000	104 000 000
	Lokaler	26 800 000	22 400 000
		176 800 000	126 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	12 014	8
	Klientmedel hos SBC	1 542 597	0
	Kortfristiga lånefordringar	263 750	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 224	0
		2 872 585	8
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	57 949	54 353
	Kabel-TV	22 953	0
	Övrigt	1 252	255 905
		82 154	310 258
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	928 245	854 345
	Reservering enligt stadgar	791 575	73 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 719 820	928 245

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Ålandsbanken	1,640 %	21 393 750	22 185 000	2024-12-30
Ålandsbanken	1,550 %	29 580 000	29 580 000	2023-12-29
Ålandsbanken	1,770 %	22 185 000	22 185 000	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		73 158 750	73 950 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 055 000	-1 055 000	
		72 103 750	72 895 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 883 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	18 023	0
Värme	64 098	0
Vatten	15 194	0
Sophämtning	19 909	0
Extern revisor	18 000	0
Arvoden	700	0
Sociala avgifter	220	0
Ränta	0	3 147
Avgifter och hyror	548 799	26 017
Övrigt	16 597	216 244
	701 541	245 408

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

På grund av ökad inflation (allmänt högre kostnader från leverantörer), höjda el-, vatten- och uppvärmningskostnader samt att föreningen tar höjd för kommande ökade ränteutgifter och framtida underhåll har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 15% fr o m 2023-04-01.

Styrelsemedlemmar Dennis Ericson har sålt sin lägenhet samt att Gustav Tellenmark hyr ut sin lägenhet i väntan på försäljning har de avgått från föreningens styrelse.

Styrelsens underskrifter



Stockholm den / 2023

Jens Lindgren
Ordförande

Alexandra Backström
Ledamot

Karin Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sweden AB

Johan Andersson
Auktoriserad revisor