

BRF KUNGEN 8
Org nr 769624-3844

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joanna Buwaj	Ordförande	2024 Fr o m 2022-09-29
Nour Shalaldehy	Ordförande	2024 Avgått
Kinga Wojciechmonska	Vice ordförande	2023
Morteza Rezaei	Skreterare	2023
Malin Hägg	Ledamot	2024 Avgått
Andreas Fred	Suppleant	2023
Mattias Larsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit **XXXXXX** protokollförda sammanträden inkl ett konstituerande möte.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings Pricewaterhouse Coopers. Till valberedning valdes Britta Gavelin och Ida Rådén.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp, 96 600 kr, i arvode till styrelsen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tornslingan 39-41, med fastighetsbeteckning Kungen 8 respektive Springaren 1, i Huddinge Kommun.

18 st 1 rum och kök
48 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1961. Värdeår på Kungen 8 är 1975 och för Springaren 1 är värdeåret 1977. Per 2022-12-31 är 87 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 11 lägenheter är hyresrätter.

Total lägenhetsyta 5 670 m² varav 648 m² avser hyresrätterna. Förrådsytan uppgår till 89,2 m².

Under räkenskapsåret har tio bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet har varit försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning. Det finns avtal med Storholmen Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nya styrelsen startade sitt arbete i maj 2022. I juni fick vi på plats bänkar som installerades utanför fastigheter 41 och 39. Vi har också installerat en platta för matåtervinningskåp, men pga av kraftiga förseningar kom skåpet först i januari. Vi fick två kärl för matåtervinning som ställdes in i föreningens soprum.

Styrelsen har hanterat en vattenskada hos en boende som krävt stora resurser och energi men i slutet på året har den blivit avklarad.

Föreningen har haft besiktning av fönster och balkonger och boende informerades om att de som hade fel på sina balkonger eller fönster fick anmäla det direkt i entreprenörens portal.

Det ekonomiska läget i Sverige har förändrats vilket fick alla kostnader att gå upp och även påverka storleken på räntorna. Vi hade två stora lån som gick ut i oktober och november som vi beslutade att binda om, vilket visade sig vara ett bra drag. Vi beslutade också att pausa de planerade åtgärderna för att se hur det ekonomiska läget utvecklar sig.

Hyresförhandlingar kommer att leda till höjningar för hyresrätter med 4,2% under 2023.

Vi har också tagit beslut att säga upp de parkeringsplatser som inte använts och hyr inte ut p-platser om inte personen äger ett fordon. Detta arbete pågår kontinuerligt för att kunna säkra p-platser för de medlemmar som verkligen behöver det.

Under året har vi bjudit in medlemmar på öppet hus med grill och fika men inte många medlemmar visade intresse vilket vi hoppas kan förändras framöver.

Vi har också beslutat att byta företag gällande skötsel av det gröna området då vi var inte nöjda med hur nuvarande arbete har skötts. Det nya företaget har redan utfört ett arbete så som beskärning av träd och gräsklippning. Efter åskiftet kommer de fortsätta med att sköta om vårt gröna område.

I slutet på året sålde vi också av en hyresrätt för att kunna stärka föreningens kassaflöde. Det är lgh 46 på 55m², som upplåtits med bostadsrätt för 1 950 000 kr. Tillträde 2023-01-20.

För att kunna täcka de ökade kostnader har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% fr o m 1 januari 2023. Samtidigt höjs också parkeringsplatserna med 100 kr till 300 kr per månad.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 698 323	4 767 346	4 564 959	4 339 359
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 544 477	-1 026 828	-1 763 014	-1 573
Soliditet	%	54	54	52	56
Likviditet	%	159	71	15	276
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	712	715	699	661
Skuldsättning per kvm	kr	9 521	9 673	9 826	9 004
Energikostnad per kvm	kr	194	180	165	176
Räntekänslighet	%	15,3	15,7	16,4	16,1
Sparande per kvm	kr	187	238	267	266

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	66 328 900	7 873 938	1 748 861	-9 031 161	-1 026 828
Upplåtelse lgh 46	762 410	1 187 590	0	0	0
Reservering till yttre fond			567 000	-567 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-21 081	21 081	
Balansering av föregående års resultat				-1 026 828	1 026 828
Årets resultat					-1 544 477
Belopp vid årets utgång	67 091 310	9 061 528	2 294 780	-10 603 908	-1 544 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-10 603 908
Årets resultat	-1 544 477
	<u>-12 148 385</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	567 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-243 069
I ny räkning balanseras	-12 472 316
	<u>-12 148 385</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 544 477
Dispositioner	-323 931

Årets resultat efter dispositioner -1 868 408

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 618 711

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 698 323	4 767 346
Övriga rörelseintäkter		3 875	0
Summa rörelseintäkter		4 702 198	4 767 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 452 560	-2 232 563
Periodiskt underhåll	4	-243 069	-21 081
Övriga externa kostnader	5	-348 335	-426 954
Arvoden och personalkostnader	6	-126 951	-125 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378 838	-2 378 838
Summa rörelsekostnader		-5 549 753	-5 184 506
Rörelseresultat		-847 555	-417 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 488	4 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-701 410	-614 582
Summa finansiella poster		-696 922	-609 668
Resultat efter finansiella poster		-1 544 477	-1 026 828
Årets resultat		-1 544 477	-1 026 828
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 544 477	-1 026 828
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		243 069	21 081
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-567 000	-567 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 868 408	-1 572 747

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	118 945 592	121 324 430
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>118 945 592</u>	<u>121 324 430</u>
Summa anläggningstillgångar		118 945 592	121 324 430
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	10 626
Övriga fordringar	9	1 953 931	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 381	43 348
MBF Klientmedel i Handelsbanken		1 504 606	1 453 810
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 505 918</u>	<u>1 507 792</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		39	13
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>39</u>	<u>13</u>
Summa omsättningstillgångar		3 505 957	1 507 805
Summa tillgångar		122 451 549	122 832 235

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 091 310	66 328 900
Upplåtelseavgifter		9 061 528	7 873 938
Fond för yttre underhåll		2 294 780	1 748 861
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 447 618</u>	<u>75 951 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 603 908	-9 031 161
Årets resultat		-1 544 477	-1 026 828
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-12 148 385</u>	<u>-10 057 989</u>
Summa eget kapital		66 299 233	65 893 710
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	33 890 000	39 470 000
Summa långfristiga skulder		33 890 000	39 470 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 930 000	16 230 000
Leverantörsskulder		192 118	104 252
Skatteskulder		14 783	13 254
Övriga skulder	12	316 228	316 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		809 187	804 899
Summa kortfristiga skulder		22 262 316	17 468 525
Summa eget kapital och skulder		122 451 549	122 832 235

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-847 554	-417 160
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</u>		
Avskrivningar	2 378 838	2 378 838
Erhållen ränta	4 488	4 914
Erlagd ränta	-701 410	-614 582
	834 362	1 352 010
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 947 329	34 094
Ökning/minskning leverantörsskulder	87 866	-46 780
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	5 925	-1 555 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 019 176	-215 925
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	596 851
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	596 851
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 187 590	898 580
Inbetalda Insatser	762 410	581 420
Amortering av skuld	-880 000	-880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 070 000	600 000
Årets kassaflöde	50 824	980 926
Likvida medel vid årets början	1 453 822	472 897
Öresutjämning	-1	-1
Likvida medel vid årets slut	1 504 645	1 453 822

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,13 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckelta!).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 576 912	3 550 884
Hyror parkering	86 400	88 800
Hyror bostäder	910 080	886 680
Övriga hyresintäkter	56 320	54 668
Övriga hyrestillägg	10 500	7 425
Övrig momspliktig intäkt	64 380	62 616
Övriga intäkter	24 260	26 425
Återförda reserveringar	0	112 935
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 728 852	4 790 433
Hyresförluster vakanser bostäder	-11 689	0
Övriga vakanser hyresförluster	-18 840	-23 087
Summa nettoomsättning	<u>4 698 323</u>	<u>4 767 346</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	323 960	286 479
Reparationer, löpande underhåll	475 590	308 269
Elavgifter	214 677	135 877
Uppvärmning	737 447	762 135
Vatten och avlopp	162 578	137 110
Renhållning	242 534	229 552
Försäkringar	61 512	57 617
Kabel-TV / Internet	67 061	65 612
Övriga fastighetskostnader	14 880	102 920
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	152 322	146 992
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>2 452 561</u>	<u>2 232 563</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kyl, frys, spis hyreslägenhet	15 819	21 081
Byte innerdörr hiss	47 250	0
Asfaltering, byte soffir	81 250	0
Åtgärder efter elbesiktning	42 125	0
Kanalrengöringsarbete	56 625	0
Summa periodiskt underhåll	<u>243 069</u>	<u>21 081</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 039
Kontorsmaterial	2 632	745
Kommunikation	26 851	25 159
Porto	770	983
Revision	16 600	15 400
Föreningsmöten	10 982	125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	133 155	126 495
Övriga förvaltningskostnader	13 988	13 835
Konsultarvoden	136 903	235 553
Medlems- och föreningsavgifter	6 454	7 620
Summa övriga externa kostnader	<u>348 335</u>	<u>426 954</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	96 600	95 200
Sociala kostnader	30 351	29 870
Summa arvoden, personalkostnader	<u>126 951</u>	<u>125 070</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	4 049	4 645
Övriga ränteintäkter	439	269
Summa finansiella intäkter	<u>4 488</u>	<u>4 914</u>

Upplýsingar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	111 599 929	112 196 780
Avgår; tidigare uppbokad faktura FMS	0	-706 094
Inköp/Aktiveringar: Fasad, fönster och balkonger	0	109 243
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 599 929	111 599 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 594 681	-10 215 843
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 378 838
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 594 681	-12 594 681
Utgående planenligt värde	<u>96 626 410</u>	<u>99 005 248</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde	22 319 182	22 319 182
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>118 945 592</u>	<u>121 324 430</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 216 000	53 271 000
Taxeringsvärde mark	26 930 000	18 330 000
	<hr/>	<hr/>
	86 146 000	71 601 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 800 000	71 200 000
Lokaler	346 000	401 000
	<hr/>	<hr/>
	86 146 000	71 601 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	3 931	8
Övriga fordringar	1 950 000	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 953 931</u>	<u>8</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	0,93	2024-05-15	8 000 000
SBAB	1,68	2023-06-08	8 000 000
SBAB	1,17	2024-02-12	520 000
SBAB	0,94	2025-01-10	7 400 000
SBAB	0,98	2023-05-09	7 100 000
SBAB	0,97	2024-05-10	4 300 000
SBAB	1,27	2024-05-10	4 825 000
SBAB	3,91	2024-09-10	9 675 000
SBAB	3,84	2023-11-08	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			54 820 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-880 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-20 050 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			33 890 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			50 420 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	62 900 000	62 900 000
Summa ställda säkerheter	62 900 000	62 900 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	4 023	3 915
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	312 205	312 205
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>316 228</u>	<u>316 120</u>

Trångsund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Joanna Buwaj
Ordförande

Kinga Wojciechowska

Morteza Rezaei

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor