

Årsredovisning

för

Brf Musketören 8

769601-5416

Räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Musketören 8, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Föregående årssiffror anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Frågan om att anta en ny medlem avgörs av styrelsen. Endast fysisk person kan antas som ny medlem.

Föreningens ursprungliga stadgar registrerades den 22 december 1999. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och inför kommande år

Föreningen kommer att under 2023 genomföra renovering av samtliga fönster i fastigheten samt under 2024 renovering av både gatu- och gårdsfasad.

Under året har stamspolning genomförts.

Genomförd brandinspektion resulterade i ett antal åtgärder som vidtagits under 2022.

OVK-besiktning och radonmätning har genomförts under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 (23) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under 2022 har överlåtelse av fyra bostadsrätter skett i föreningen.

Vid lägenhetsöverlåtelser vid försäljning debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp (för 2023 1 313 kr) och en pantsättningsavgift på 1,0 % av gällande basbelopp (för 2023 525 kr).

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Musketören 8. Fastigheten uppfördes ursprungligen 1918 – 1925. Föreningen förvärvade fastigheten den 22 december 1999. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Byggnaden omfattar 17 lägenheter, 7 garageplatser upplåtna som bostadsrätt och 4 lokaler i två källarplan. Totalyta upplåten som bostadsrätt är 2 680 kvm inkl garage varav bostadsytan utgör 2 627 kvm. Inom byggnaden finns dessutom förrådsutrymmen i källare i två plan.

Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök
- 9 st 6 rum och kök
- 2 st 7 rum och kök
- 1 st 9 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Punkter noterade vid den tekniska besiktningen i samband med överlåtelsen av fastigheten utmynnande i en underhållsplan där samtliga punkter numera har åtgärdats. Fastigheten är generellt i gott skick. Fastigheten är stambytt 2004/2005. Under dessa år införlivades också vinden som boendeyta på våning sex med omläggning av nytt yttertak och källarutrymmen renoverades med hiss neddragen till båda källarplanen samt upp till våning sex.

2007 införlivades föreningens två kökstrappor till boendeyta. Nya elstigare till 2 lägenheter som

saknade 3-fas gjordes 2007 i samband med trapphusinförlivningen.
2008 gjordes en totalrenovering av fönster, hissen och trapphuset med uppgraderad belysning, spotlights etc. Vid renovering av stora trapphuset drogs fibernät till varje bostadslägenhet.
Därefter har föreningen tecknat avtal med Stockholms stadsnät för anslutning till Internet.
2011 förbättrades kungsbalkonger mot gatan och 10 gårdsbalkonger med ny ytbeläggning.
2013 upprustades gården inklusive ombyggnad av befintligt sophus och cykelställ.
2015 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK), som godkänkts.
2017 installerades bergvärme samt åtgärdades yttertaket enligt påpekande i underhållsplan. Fasaden mot gatan renoverades där putsen skadats samt målningsförbättrades.
2018 utökades säkerheten i fastigheten bl a genom installation av säkerhetskameror samt nytt nyckelsystem med kopieringsskyddade nycklar och användandet av brickor för dörröppning. Automatiska garagedörrar har installerats i garageporten mot gatan.
2019 gjordes uppgången till taket om för att underlätta access till yttertaket.
2020 Entréporten och garageporten har renoverats under året. Tättningsarbeten har utförts på kungsbalkongen mot gatan. Säkerheten i fastigheten förbättrades genom att installera kodlås på det återstående garaget. En ny energideklaration har gjorts och godkänkts.

Fastighetsförvaltning

Avtal avseende fastighetsförvaltning finns tecknat med CFAB City Förvaltning AB sedan 2013-01-01.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Wallin	Ledamot	Ordförande
Anders Hök	Ledamot	
Paul Löfgren	Ledamot	
Christina Svanhagen	Ledamot	
Katrin Eidefeldt	Ledamot	
Gunilla Pilo	Suppleant	

Samtliga i styrelsen är valda på 2 år.

- föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening
- styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden
- arvoden till styrelsen har ej utgått

Revisorer

Ordinarie

Auktoriserade revisorn Josef Hagsten, Grant Thornton Sweden AB.

Revisorssuppleant

Auktoriserade revisorn Malin Johansson, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Paul Löfgren
Lena Tönnervik

Föreningens ekonomi

Årets resultat är -32 tkr med ett positivt kassaflöde från den löpande driften före förändring av rörelsekapital på 389 tkr.

Lån

Föreningens lån var vid årsskiftet 8 000 (8 000) tkr med en vägd genomsnittlig ränta vid årsskiftet 2022 på 3,14 % (2022 0,98 %). Styrelsen räknar med en genomsnittlig räntekostnad 2023 på 3,5 %.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under året. Denna årsavgift föreslås fastställas att gälla även för 2023.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2022 var 1 519 kr/lägenhet. Fastighetsskatten för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokalerna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Add Us Consult HB sedan 2011-01-01.

	2022	2021	2020	2019	2018
Flerårsöversikt i tkr					
Nettoomsättning	1384	1 381	1 381	1 381	1 380
Reparationer och underhåll	-199	-211	-256	-121	-279
Övriga driftskostnader	-657	-621	-580	-556	-567
Årets resultat	-32	49	19	172	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
före förändring av rörelsekapital	389	470	440	593	420
Fond för yttre underhåll	763	524	480	300	216
Lån	8 000	8 000	8 000	8 750	9 750
Årsavgift kr/kvm	504	504	504	504	504
Övriga driftskostnader kr/kvm	245	232	216	207	212
Värmekostnad kr/kvm	82	81	61	77	78
Ränta/nettoomsättningen i %	10%	6%	8%	8%	8%
Genomsnittlig betald skuldränta	1,73%	0,99%	1,19%	1,13%	1,16%
Fastighetens belåningsgrad	26%	26%	26%	28%	31%
Belåning kr/kvm bostadsyta	2 985	2 985	2 985	3 265	3 638
Belåning/fastighetens taxeringsvärde	5%	8%	8%	9%	14%
Taxeringsvärde	155 130	100 127	100 127	100 127	71 924

Nyckeltalsdefinitioner framgår vidare av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	23 600 267	524 437	-990 386	49 009	23 183 327
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		450 390	-450 390		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-211 401	211 401		-
Balanseras i ny räkning			49 009	-49 009	-
Årets resultat				-32 362	-32 362
Belopp vid årets utgång	23 600 267	763 426	-1 180 366	-32 362	23 150 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 180 366
Årets resultat	-32 362
Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 450 390</u>
Totalt	-1 663 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-199 043
Balanseras i ny räkning	<u>-1 464 075</u>
Totalt	-1 663 118

BRF Musketören 8 Kassaflödesanalys

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	106 020	128 439
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>421 132</u>	<u>421 132</u>
	527 152	549 571
Erlagd ränta	-138 382	-79 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	388 770	470 141
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 368	-362
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 662	80 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 740	550 302
Årets kassaflöde	339 740	550 302
Likvida medel vid årets början	925 602	375 300
Likvida medel vid årets slut	1 265 342	925 602
Årets förändring	339 740	550 302

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	2	<u>1 383 534</u>	<u>1 381 932</u>
Summa rörelseintäkter		1 383 534	1 381 932
<u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	3	-856 382	-832 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	1,4	<u>-421 132</u>	<u>-421 132</u>
Summa rörelsekostnader		-1 277 514	-1 253 493
<i>Rörelseresultat</i>		106 020	128 439
<u>Finansiella poster</u>			
Räntekostnader		-138 382	-79 430
Summa finansiella poster		-138 382	- 79 430
Årets resultat		-32 362	49 009

Balansräkning

	Not	2022 12 31	2021 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>30 312 661</u>	<u>30 733 793</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 312 661</i>	<i>30 733 793</i>
Summa anläggningstillgångar		30 312 661	30 733 793
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 714</u>	<u>5 346</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>12 714</i>	<i>5 346</i>
Kassa och bank		<u>1 265 342</u>	<u>925 602</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 265 342</i>	<i>925 602</i>
Summa omsättningstillgångar		1 278 056	930 948
SUMMA TILLGÅNGAR		31 590 717	31 664 741

	Not	2022 12 31	2021 12 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 600 267	23 600 267
Fond för yttre underhåll		<u>763 426</u>	<u>524 437</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 363 693	24 124 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 180 366	-990 386
Årets resultat		<u>-32 362</u>	<u>49 009</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 212 728	-941 377
Summa eget kapital		23 150 965	23 183 327
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>2 500 000</u>	-
Summa långfristiga skulder		2 500 000	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	5 500 000	8 000 000
Skatteskulder		26 743	25 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>413 009</u>	<u>455 884</u>
Summa kortfristiga skulder		5 939 752	8 481 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 590 717	31 664 741
STÄLLDA SÄKERHETER/EVENTUALFÖRPLIKTELSER 6			

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Förvärvat byggnad, ombyggnad kökstrappa till boendeyta samt hisschakt till källare och övre etage	0,5 %
Stambyte	1,5 %
Balkonger, sophus, gårdsanläggning	5,0 %
Trapphus, källare, fönster	2,0%
Bergvärme	4,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll framgår av stadgarna. Årets avsättning bokförs innevarande år. Beslut om ianspråktagande av fonden sker på föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig betald skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Värmekostnad per kvm avser el, värme och vattenförbrukning.

Ränta/nettoomsättningen avser betald ränta i förhållande till nettoomsättningen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital definieras som årets resultat justerat för avskrivningar.

Nyckeltal per kvadratmeter avser kvadratmeter bostadsrättsyta.

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Inga arvoden utgår till styrelsen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	1 351 816	1 351 816
Hyror	28 296	27 736
Övriga intäkter	<u>3 422</u>	<u>2 380</u>
	1 383 534	1 381 932

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer och löpande underhåll	<u>199 043</u>	<u>211 401</u>
	199 043	201 401
El	27 750	27 600
Värme	157 049	157 129
Vatten	34 601	31 659
Fastighetsförvaltning	42 600	41 100

Städning	39 751	36 000
Renhållning	58 585	53 091
Snöröjning	3 750	12 313
Sotning	17 286	-
Gård – löpande underhåll	45 747	44 561
Fastighetsförsäkring	48 181	48 547
Serviceavgifter	75 775	73 180
Ekonomisk förvaltning	36 500	36 500
Revisionsarvode	21 075	17 250
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 123	26 073
Övriga kostnader	<u>21 566</u>	<u>15 957</u>
	657 339	620 960
Total driftskostnad	856 382	832 361

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

	2022 12 31	2021 12 31
Ingående anskaffningsvärde	36 552 786	36 552 786
Inköp	=	=
Utgående anskaffningsvärden	36 552 786	36 552 786
Ingående avskrivningar	-5 818 992	-5 397 860
Årets avskrivningar	<u>-421 132</u>	<u>-421 132</u>
Utgående avskrivningar	-6 240 124	-5 818 992
Redovisat värde	30 312 662	30 733 794
I redovisat värde ingår mark med	10 214 000	10 214 000
Taxeringsvärde	2022 12 31	2021 12 31
<i>Taxeringsvärde byggnad</i>		
Bostäder	38 000 000	27 000 000
Lokaler	<u>130 000</u>	<u>127 000</u>
<i>Totalt byggnad</i>	<i>38 130 000</i>	<i>27 127 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i><u>117 000 000</u></i>	<i><u>73 000 000</u></i>
Totalt taxeringsvärde	155 130 000	100 127 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta 2022 12 31	Lånebelopp 2022 12 31	Kortfristigt lån bindningstid	Långfristigt lån bindningstid
Stadshypotek 1	2,61%	2 500 000		2025-04-30
Stadshypotek 2	<u>3 38%</u>	<u>5 500 000</u>	2023-12-19	
Totalt	3,14%%*	8 000 000		

*) Räntan 3,14% avser den genomsnittlig räntan per 2022-12-31.

En procents ränteförändring påverkar resultatet med 55 tkr.

Not 6 Ställda säkerheter/Eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2022	2021
Fastighetsinteckningar	<u>9 750 000</u>	<u>9 750 000</u>
	9 750 000	9 750 000

Stockholm 2023- -

Johan Wallin

Anders Hök

Christina Svanhagen

Paul Löfgren

Katrin Eidefeldt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -
Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2023 07:30

SENT BY OWNER:

Josef Hagsten • 16.03.2023 08:43

DOCUMENT ID:

HkZL9uHgl3

ENVELOPE ID:

SkEr5dHggN-HkZL9uHgl3

DOCUMENT NAME:

2212 BRF Musketören 8 Årsredovisning 2022 v1.2.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAUL LÖFGREN paul.lofgren@delaval.com	Signed Authenticated	16.03.2023 09:00 16.03.2023 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/10/27) IP: 178.197.239.38
Anders Lennartsson Hök anders.hok@me.com	Signed Authenticated	16.03.2023 10:11 16.03.2023 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/11) IP: 145.14.113.42
Johan Wallin jwallin@live.se	Signed Authenticated	16.03.2023 12:13 16.03.2023 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/30) IP: 94.234.110.167
Christina Svanhagen christina.svanhagen@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2023 12:15 17.03.2023 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/30) IP: 84.216.157.26
KATRIN EIDEFELDT katrin@eidefeldt.se	Signed Authenticated	17.03.2023 14:22 17.03.2023 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/26) IP: 89.255.239.59
Josef Hagsten Josef.hagsten@se.gt.com	Signed Authenticated	19.03.2023 07:30 19.03.2023 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/22) IP: 88.131.44.131

* 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