

Årsredovisning

för

Brf Pälskappan 2

769621-0876

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Pålskappan 2 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

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med 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.

Föreningens skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pålskappan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-02-12 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Pålskappan 2. Tomträttsavgälden är 116 300 SEK per år. Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pannrum, cykelrum och miljörum. Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Hiss finns.

I föreningen finns sju parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
8 st	15 st	14 st	1 st	1 st

Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 10 år.

Genomförda åtgärder	År
Stambyte	2000
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Internet & Kabel-TV	2013
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Rörinfodring	2015
Trapphusmålning	2016
Byte av fläktaggregat	2016
Rengöring och stamspolning	2017
Fönsterbyte	2020
Takmålning	2022
Revidering av Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	2022
Installation av återvinningskärl	2022
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2022

Kommande åtgärder

Dränering	2023
Uppförande av nya parkeringsplatser samt markrenovering	2023
Hissbyte	2023
Sopkärl för matavfall	2023
Montering av dörrautomatik på entrédörr	2023

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Revisor	Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet & TV	Tele2
Hiss service	KONE
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall/ Remondis Återvinning

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar görs årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt föreningens underhållsplan. Detta är en bokföringspost och sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen.

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars blev bygglovsansökan inför bygget av parkeringsplatser med laddstolpar godkänd. Föreningen får bygga 5 nya platser.

Föreningen har haft tre vattenskador som blev anmälda till Brandkontoret. En lägenhet har haft inbrott, vilket har också anmälts till Brandkontoret.

KONE har meddelat att reservdelar och support till hissens befintliga styrsystem upphör 2024.

Styrelsen har aviserat om avgiftshöjning för kommande år.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 52 st och vid årets slut är 52 st. Under året har 2 st överlåtelser skett och 3 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-15 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ciarán O'Neill
Monica Björk
William Hadd
Ulf Borgenheim
Reband Raza

Suppleanter

Bengt Olof Renström

Valberedningen

Bengt Rapp
Inger Borgenheim

Revisor

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB
Mats Myhrgren, revisorsuppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 678	1 682	1 667	1 628
Resultat efter finansiella poster	-1 259	138	-2 291	-47
Soliditet (%)	66,9	68,2	67,7	69,1
Skuldsättning/banklån per kvm	6 168	6 249	6 331	7 153

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 366 100	4 733 620	1 745 509	-6 826 725	138 370	30 156 874
Disposition av föregående års resultat:			380 000	-241 630	-138 370	0
Årets resultat					-1 259 172	-1 259 172
Belopp vid årets utgång	30 366 100	4 733 620	2 125 509	-7 068 355	-1 259 172	28 897 702

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 068 355
årets förlust	-1 259 172
	-8 327 527
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	380 000
i ny räkning överföres	-8 707 527
	-8 327 527

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 678 261	1 681 885
Övriga rörelseintäkter	2	334 627	320 078
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 012 888	2 001 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 470 487	-1 107 592
Övriga förvaltningskostnader	4	-168 670	-139 122
Personalkostnader	5	-82 666	-82 665
Avskrivningar		-442 316	-442 316
Summa rörelsekostnader		-3 164 139	-1 771 695
Rörelseresultat		-1 151 251	230 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-107 926	-91 898
Summa finansiella poster		-107 921	-91 898
Resultat efter finansiella poster		-1 259 172	138 370
Resultat före skatt		-1 259 172	138 370
Årets resultat		-1 259 172	138 370

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 627 189	40 047 573
Inventarier, verktyg och installationer	8	239 999	261 931
Summa materiella anläggningstillgångar		39 867 188	40 309 504
Summa anläggningstillgångar		39 867 188	40 309 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		286 340	285 207
Övriga fordringar		5 290	4 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 075	29 075
Summa kortfristiga fordringar		320 705	319 125
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 029 515	3 603 409
Summa kassa och bank		3 029 515	3 603 409
Summa omsättningstillgångar		3 350 220	3 922 534
SUMMA TILLGÅNGAR		43 217 408	44 232 038

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 099 720

35 099 720

Fond för yttre underhåll

2 125 509

1 745 509

Summa bundet eget kapital

37 225 229

36 845 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 068 355

-6 826 725

Årets resultat

-1 259 172

138 370

Summa fritt eget kapital

-8 327 527

-6 688 355

Summa eget kapital

28 897 702

30 156 874

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

8 058 452

8 488 452

Summa långfristiga skulder

8 058 452

8 488 452

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 363 452

5 108 452

Leverantörsskulder

462 143

56 101

Skatteskulder

5 461

4 215

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

430 198

417 944

Summa kortfristiga skulder

6 261 254

5 586 712

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 217 408

44 232 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 175 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,50
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 301 280	1 301 280
Hysesintäkter bostäder	345 186	341 450
Hysesintäkter parkeringsplatser	25 200	24 600
Övriga intäkter	6 596	14 555
Brandkontoret	334 627	320 078
	2 012 889	2 001 963

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	64 564	68 837
Städning enligt avtal	51 683	50 416
Hiss	17 074	8 017
Reparation av hyresbostad	74 065	17 655
Reparation och underhåll	25 856	75 759
El	44 020	38 561
Fjärrvärme	332 914	318 628
Vatten	70 431	66 169
Renhållning/återvinning/container	72 473	49 631

Fastighetsförsäkring	27 118	25 812
Tomträttsavgäld	116 300	116 300
Bredband och kabel-TV	138 852	138 371
Kommunal fastighetsavgift	57 722	55 442
Övriga driftskostnader	197 531	57 233
Fönster	143 750	10 000
Dörrar och lås	2 828	10 762
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	82 100	0
Målning av plåttak	181 250	0
Markarbeten inkl. projektledning	769 957	0
	2 470 488	1 107 593

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	29 566	28 513
Ekonomisk förvaltning	55 401	55 125
Konsultarvoden	28 588	0
Bankkostnader	4 374	4 092
Datakommunikation	15 364	14 578
Övriga kostnader	35 377	36 814
	168 670	139 122

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	65 000	65 000
Lagstadgade sociala avgifter	17 666	17 665
	82 666	82 665

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	107 926	91 370
Dröjsmålsränta för leverantörsskulder	0	528
	107 926	91 898

Not 7 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Ingående avskrivningar	-4 551 627	-4 131 243
Årets avskrivningar	-420 384	-420 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 972 011	-4 551 627
Utgående redovisat värde	39 627 189	40 047 573

Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	22 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	52 800 000	44 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 834	457 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 834	457 834
Ingående avskrivningar	-195 903	-173 971
Årets avskrivningar	-21 932	-21 932
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 835	-195 903
Utgående redovisat värde	239 999	261 931

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 175 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek, ränta 1,050 % villkorsändring 2024-11-20	3 200 000	3 300 000
Nordea Hypotek, ränta 3,970 % villkorsändring 2024-12-18	5 033 452	5 108 452
Nordea Hypotek, ränta 0,680 % villkorsändring 2023-11-15	5 188 452	5 188 452
	13 421 904	13 596 904

Not 10 Ställda säkerheter K2

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Hägersten _____ 2023

Ciarán O'Neil
Ordförande

Monica Björk
Ledamot

Reband Raza
Ledamot

William Hadd
Ledamot

Ulf Borgenheim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 10:24

SENT BY OWNER:

Fredrik Dellström · 04.04.2023 15:01

DOCUMENT ID:

HkYnkiF-h

ENVELOPE ID:

BJOhJyY-2-HkYnkiF-h

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Pälskappan 2.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CIARÁN O'NEILL ciaranoneill73@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 15:33 04.04.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/15) IP: 83.140.24.2
2. Monica Björk bjorkmonica@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2023 09:18 05.04.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/26) IP: 134.25.0.196
3. Reband Raza reband.raza@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2023 23:44 06.04.2023 01:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/17) IP: 213.89.188.120
4. William Henry Leonard Hadd wille.hadd@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 07:09 11.04.2023 07:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/27) IP: 213.89.190.82
5. ULF BORGHEIM basick50@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 09:02 11.04.2023 08:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/19) IP: 188.151.120.175
6. FREDRIK DELLSTRÖM fredrik.dellstrom@stromsonrevisio n.se	Signed Authenticated	11.04.2023 10:24 11.04.2023 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/12) IP: 170.10.121.63

* 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