

Brf Raderkniven 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Raderkniven 2 i Stockholm
769601-9566

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Raderkniven 2 (769601-9566) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Raderkniven 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fastlagsvägen 72-74. Raderkniven 2 byggdes år 1943. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	686
1	Lägenheter, hyresrätt	37

Tomtarea 656 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-22. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Joanna Sarvanidis	Ordförande
Maja Henrikson	Ledamot
Johannes Larsson	Ledamot
Patrick Peignaud	Ledamot
Rikard Lilja	Suppleant
Joel Foo	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Hevin Butler.

Valberedningen har utgjorts av David Garnman och Carl Mogard.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Det kommunala bolaget SISAB bekostat att åtgärda sprickor i två lägenheter i källarplan som uppkommit vid närliggande förskolebygge. Starkare belysning och arbetsbänk har installerats i snickerirum. Utifrån stämmobeslut har sandlåda köpts in och syrénhäck förlängts. En service av bergvärmepump har också genomförts. Luckor till vind har tätats från trapphus. OVK är godkänd efter ombesiktning. Radonmätning med godkänt resultat på kontrollerade lägenheter i källare respektive översta plan.
2019	Föreningen har i april 2019 gjort en amortering på 400 000 kr på föreningens bostadslån. Takarbetet innebar bland annat byte av trasiga pannor, ny taklucka, underhåll av skorstenar och montering av orionbågar på alla förutom en som istället fått en plåtbeslagning till skydd över kanaler. Besiktning av OVK med efterföljande åtgärder i hyresrätt, barnvagnsrum samt av medlemmar i enskilda lägenheter. Kontroll av radonnivåer har genomförts i två lägenheter med godkänt resultat. Inköp och montering av cykelställ utomhus och inköp och montering vägghållare för cykel i cykelrum. Inköp av nytt bord och bänkar till trädgård samt en grovdammsugare till föreningen.
2018	Ny bergvärmepump installerades under februari 2018. Styrenhet i bergvärmepump har reparerats efter skada på i samband med strömavbrott. Hål utanför port 72 har asfalterats igen. Sortering för matavfall har beställts. Nycklar har tillverkats till port för medlemmar som saknat sådana. Trasiga rörelsevakter i tvättstuga och cykelrum har bytts ut och även trasig timer för belysning i trapphus 72. Eluttag har monterats i snickerirum och i föreningens arkiv.

- 2017 Statusbesiktning av fastigheten som underlag för underhållsplan. Underhållsplan har sedan upprättats. Fuktundersökning av källare och vind, inga förhöjda fuktvärden noterades på vinden. Byte av fönster på lägenhet i bottenplan för att överensstämja övrig standard. Nytt torkskåp och tvättvagn i tvättstuga. Inköp av brevlåda till föreningen. Reparation av tvättmaskin och bergvärmepump.
- 2016 Rivning av oljepanna och installation av elpanna med patron samt servisuppgradering. dränering och reparation av fasad vid källare vid uppgång 74. renovering av hyreslägenhet nr 1-0902 med ny fläkt, skåp samt kyl/frys, slipning av golv samt ommålning av väggar och tak. Åtgärdat fuktskada i trapphus 72 lgh 1301, 1302 samt 1201.
- 2015 Omgestaltning av gården och utomhusmiljön
- 2014 Renoverat källarutrymmen: nya rör, målat om och slipat golv i källargången och tvättstugan.
- 2013 Färdigställt renovering av hyresrätten, som ombildats till bostadsrätt med lgh nr 14-0901. Installerat bredbands- och telefonitjänst och tecknat avtal med Ownit, som operatör. Påbörjat rörbyte i bottenplattan och arbete med dränering.
- 2012 Inköp av tvättmaskin. Installation av tre branddörrar i källaren samt renovering och låsbyte av tre dörrar. Byte av expansionskärl. Öppnande av tilluftslucka i tvättstuga. Renovering av den lediga hyresrätten, lgh 14, och inköp av säkerhetsdörr till lgh 14.
- 2010 Renovering av samtliga fönster och byte till energiglas i fönstrens innerbågar.
- 2009 Installation av postboxar, rep av tvättmaskin, inköp av torktumlare, fixat gräsmatta och installation av säkerhetsgaller för källarfönster.
- 2008 Renovering av hyreslägenheter omfattande lgh 1: byte av gasspis, nya badrumsbeslag och golvvärme. Lgh 14: byte av elspis, nytt hallgolv, borttagande av dagvattenledning i badrum, golvvärme och ny badrumsinredning.
- 2008 Byte av stamledningar till VVS och el, installation av ny oljebrännare, byte av radiatorventiler, byte av kompressor till bergvärmepump, installation av ny serviscentral för el och dragnig av elledningar i lägenheterna samt dragnig av fiberoptikkabel för bredband, montering av ventilationsrör för frånluft mellan kök och taknock, lgh 2 o 6.
- 2007 Kökens frånluftskanaler har täthetstestats. Endast kolfilterfläktar får installeras. Fläkt får inte kopplas till ventilation. Reparation av TV-antenn och besiktning av oljecistern

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
	Styrelsen har undersökt kostnaden för underhåll av fasad. Föreningen bedöms behöva spara några år för att kunna genomföra åtgärden, varför andra större underhållsutgifter har minimerats under året. När åtgärd runt fasad kommer genomföras ej bestämt.
2023	Renovering av fönster

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 20 st. Under året har 3 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 19 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Serviceavtal bergvärmepump och elpanna	Vi värmer Sverige AB
Bredband	Ownit

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	621	609	598	598
Resultat efter fin. poster (tkr)	25	90	185	71
Soliditet (%)	81,4	81,5	81,7	81,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 244 187	872 158	195 381	523 573	89 893	12 925 191
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			43 200	-43 200		
Balanseras i ny räkning				89 892	-89 893	
Årets resultat					24 796	24 796
Belopp vid årets utgång	11 244 187	872 158	238 581	570 265	24 796	12 949 987

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	570 265
Årets resultat	24 796
Totalt	595 061
Avsättning till yttre fond (enl. underhållsplan)	25 000
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-14 727
Balanseras i ny räkning	584 788
Summa	595 061

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	620 550	609 038
Övriga rörelseintäkter	3	3 974	6 097
Summa rörelseintäkter		624 524	615 135
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-501 886	-431 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 828	-63 828
Summa rörelsekostnader		-565 714	-494 950
Rörelseresultat		58 810	120 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 119	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 134	-30 293
Summa finansiella poster		-34 015	-30 293
Resultat efter finansiella poster		24 795	89 892
Resultat före skatt		24 795	89 892
Årets resultat		24 796	89 893

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 666 921	14 728 205
Inventarier, maskiner och installationer	6	7 826	10 370
Summa materiella anläggningstillgångar		14 674 747	14 738 575
Summa anläggningstillgångar		14 674 747	14 738 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 055	1 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 220	30 698
Summa kortfristiga fordringar		38 275	31 756
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 194 791	1 080 925
Summa kassa och bank		1 194 791	1 080 925
Summa omsättningstillgångar		1 233 066	1 112 681
SUMMA TILLGÅNGAR		15 907 813	15 851 256

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 116 345	12 116 345
Fond för yttre underhåll		238 581	195 381
Summa bundet eget kapital		12 354 926	12 311 726
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		570 265	523 573
Årets resultat		24 796	89 893
Summa fritt eget kapital		595 061	613 466
Summa eget kapital		12 949 987	12 925 192
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 800 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		2 800 000	2 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 204	11 084
Skatteskulder		2 210	1 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 412	113 100
Summa kortfristiga skulder		157 826	126 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 907 813	15 851 256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	538 851	529 066
Hyror	81 699	79 972
	<u>620 550</u>	<u>609 038</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 833	5 937
Övrigt	141	160
Summa	<u>3 974</u>	<u>6 097</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	-	193
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	13 760
Reparationer	16 094	10 850
El	219 955	180 206
Vatten	20 869	23 991
Sophämtning	13 772	7 237
Försäkringspremie	16 404	13 175
Tomträttsavgäld	97 850	88 050
Fastighetsavgift bostäder	21 266	20 426
Övriga fastighetskostnader	1 590	3 872
Kabel-tv/Bredband/IT	27 027	26 637
Förvaltningsarvode ekonomi	33 652	24 416
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	8 258
Panter och överlåtelser	2 114	5 951
Övriga förvaltningskostnader	12 000	-
Övriga externa tjänster	4 566	4 100
	<u>487 159</u>	<u>431 122</u>
Underhåll		
Värme	14 727	-
	<u>501 886</u>	<u>431 122</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	501 886	431 122

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	5 670 454	5 670 454
-Ombyggnad	4 432 417	4 432 417
-Byggnadsinventarier	215 250	215 250
-Mark	<u>5 234 266</u>	<u>5 234 266</u>
	15 552 387	15 552 387
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-824 182	-761 698
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-61 284</u>	<u>-62 484</u>
	-885 466	-824 182
Redovisat värde vid årets slut	14 666 921	14 728 205
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 600 000	6 600 000
Mark	<u>13 800 000</u>	<u>7 800 000</u>
	22 400 000	14 400 000
Bostäder	22 400 000	14 400 000
Lokaler	<u>-</u>	<u>-</u>
	22 400 000	14 400 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>91 673</u>	<u>91 673</u>
	91 673	91 673
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 303	-78 759
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-2 544</u>	<u>-1 344</u>
	-83 847	-80 103
Redovisat värde vid årets slut	7 826	11 570

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	278 928	279 916
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>915 863</u>	<u>801 009</u>
Summa	1 194 791	1 080 925

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Swedbank		1,04%	1 900 000	-	1 900 000
Swedbank		3,81%	900 000	-	900 000
			<u>2 800 000</u>	-	<u>2 800 000</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>4 300 000</u>	<u>4 300 000</u>

Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2023 - 05-14



Joanna Sarvanidis
Ordförande



Johannes Larsson
Ledamot

Patrick Peignaud
Ledamot



Maja Henriksson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2023 - 05 - 13



Hevin Butler
Förtroendevald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.