



Årsredovisning 2022



Brf Kajplats 23

Org nr 769633-7828

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kajplats 23, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sillen 3 i Södertälje kommun den 15 mars 2017.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4-7 våningar med totalt 56 bostadsrätter.

Den totala boytan är 2 054 kvm. Föreningen disponerar 21 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

30 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningarna Sillen GA:1 och GA:2 inom kvarteret.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar infart/parkering (GA:1) och padelbana (GA:2). Föreningens andel i GA:1 är 16/18 och i GA:2 1/2.

Servitut

Föreningen har avtalsservitut gällande fjärrvärme och väg.

Fastighetsavgift

Den 16 september 2022 beslutade Skatteverket att taxera byggnaden som färdigställd med nybyggnadsår 2019. Enligt gällande regler utgår därför ingen kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren, dvs under perioden 2020-2034.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 54 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 000 000 kr och markvärdet 10 200 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet löper t.o.m. den 31 december 2023.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 794 kr/kvm boyta per år.

Årsavgiften har höjts under tre tillfällen under 2022. Styrelsen har grundat besluten på föreningens svårigheter med likviditeten:

Från den 1 januari höjdes årsavgiften med 2%.

Från den 1 juli höjdes årsavgiften med 4%.

Från den 1 augusti höjdes årsavgiften med 25%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av gällande taxeringsvärde för föreningens fastighet enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 30 november 2022 haft följande sammansättning:

Kajsa Ekström	ordförande
Jukka Hyttinen	ledamot
Mats Sjöström	ledamot
Ulf Svedberg	ledamot
Magnus Jansson Edqvist	suppleant
Carrie Ramnesäter	suppleant t.o.m. den 29 april 2022, då hon sålde sin lägenhet

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 november 2022 haft följande sammansättning:

Kajsa Ekström	ordförande
Ulf Svedberg	sekreterare
Jukka Hyttinen	ledamot
Magnus Jansson Edqvist	ledamot
Mats Sjöström	ledamot
Philip Bäckström	suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda sammanträden, varav 3 extrainsatta möten.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring.

Revisor

Christian Kromnér

Auktoriserad revisor, BRF Revision

Valberedning
Anette Fridlund
Niklas Wikner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ska enligt stadgarna hållas senast 30 juni. Årets stämma hölls den 30 november. Orsaken till detta var att revisorn noterade att årsredovisningen för 2021 redovisats enligt regelverket K2, vilket var fel. Redovisningen ska enligt interimistiska styrelsens beslut redovisas enligt regelverket K3, vilket innebär att avskrivningarna på fastigheten komponentindelas och skrivs av utifrån varje komponents förväntade livslängd. Arbetet för revisorn drog ut på tiden, men är nu korrigerat för 2020 och 2021 och ligger i fas med den bestämda avskrivningsplanen.

2-årsbesiktningen genomfördes i början av 2022 och de noterade anmärkningarna gällande sprickbildning i väggar och tak har åtgärdats av målare i slutet av 2022.

Arbetet med de 3 nya lägenheterna är fortfarande inte avslutat, trots upprepade påstötningar från styrelsen till Robert Kulhan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 medlemmar. Under året har 15 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 747	1 567	1 458	143
Resultat efter finansiella poster	-1 628	-3 507	-793	-3 020
Soliditet (%)	73,6	73,6	74,1	43,3
Årets resultat exkl avskrivningar	653	66	4 485	-3 020
Fastighetslån/kvm (kr)	15 546	15 646	15 747	0
Årsavgifter/kvm (kr)	794	688	677	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 712 000	19 428 000	37 800	-1 869 425	-3 507 185	91 801 190
Disposition av föregående års resultat:			48 800	-3 555 984	3 507 185	1
Årets resultat					-1 628 245	-1 628 245
Belopp vid årets utgång	77 712 000	19 428 000	86 600	-5 425 409	-1 628 245	90 172 946

På grund av öresavrundning uppstår en differens på 1 kr i ovanstående uppställning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 425 409
årets förlust	-1 628 245
	-7 053 654

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	54 200
i ny räkning överföres	-7 107 854
	-7 053 654

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 747 500	1 566 961
Övriga rörelseintäkter		63 894	157
Summa rörelseintäkter		1 811 394	1 567 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-741 031	-595 577
Övriga externa kostnader	4	226 300	-292 632
Personalkostnader	5	-59 377	-62 555
Avskrivningar		-2 281 569	-3 573 331
Summa rörelsekostnader		-2 855 677	-4 524 095
Rörelseresultat		-1 044 283	-2 956 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 251	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 213	-550 208
Summa finansiella poster		-583 962	-550 208
Resultat efter finansiella poster		-1 628 245	-3 507 185
Årets resultat		-1 628 245	-3 507 185

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	92 136 197	94 417 766
Mark		29 768 770	29 768 770
Pågående nyanläggningar	7	-5 777 331	-5 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		116 127 636	118 386 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	8	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		116 227 636	118 486 536

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 904	136 588
Övriga fordringar	9	6 235 662	6 088 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 241	39 759
Summa kortfristiga fordringar		6 321 807	6 264 885

Summa omsättningstillgångar		6 321 807	6 264 885
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

122 549 443

124 751 420

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	77 712 000	77 712 000
Upplåtelseavgifter	19 428 000	19 428 000
Fond för yttre underhåll	86 600	37 800
Summa bundet eget kapital	97 226 600	97 177 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 425 409	-1 869 425
Årets resultat	-1 628 245	-3 507 185
Summa fritt eget kapital	-7 053 654	-5 376 610
Summa eget kapital	90 172 946	91 801 190

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	26 179 078	26 312 590
Summa långfristiga skulder		26 179 078	26 312 590

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 752 262	5 824 762
Förskott årsavgifter		0	185 447
Leverantörsskulder		51 389	35 652
Skuld till byggare		151 200	0
Skatteskulder		0	346 400
Övriga skulder		14 201	137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	228 367	245 242
Summa kortfristiga skulder		6 197 419	6 637 640

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

122 549 443

124 751 420

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 628 244

-3 507 185

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 281 569

3 573 331

Förändring skatteskuld/fordran

-346 400

138 400

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

306 925

204 546

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

90 180

-5 707 334

Förändring av kortfristiga skulder

-21 321

-224 362

Kassaflöde från den löpande verksamheten

375 784

-5 727 150

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-22 669

5 774 393

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-22 669

5 774 393

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-206 012

-206 012

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-206 012

-206 012

Årets kassaflöde

147 103

-158 769

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

151 111

309 879

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

298 214

151 111

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) /K3/ om årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme, grund stomkomplettering och fasad	50 år
Värme, sanitet, el, fönster och yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Restposter	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 631 313	1 413 061
Hysesintäkter, p-platser	160 500	165 100
Elintäkter	2 687	0
Outhyrda p-platser	-47 000	-11 200
	1 747 500	1 566 961

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	0	228
Städkostnader	60 508	57 240
Serviceavtal	12 799	7 552
Hisservice/besiktning	9 038	10 743
Besiktningsskostnader	58 597	0
Reparationer	87 388	20 029
Planerat underhåll	25 234	35 059
Fastighetsel	127 861	105 963
Uppvärmning	170 412	177 794
Vatten och avlopp	66 623	44 890
Avfallshantering	81 505	84 605
Försäkringskostnader	25 379	22 539
Bredband	7 184	6 635
Förbrukningsinventarier	1 454	10 973
Förbrukningsmaterial	7 049	11 327
	741 031	595 577

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt/-avgift	0	195 200
Fastighetsskatt, justering pga ändrad taxering	-346 400	0
Porto	721	0
Kundförluster	5 755	0
Revisionsarvode	25 500	25 750
Ekonomisk förvaltning	72 621	68 752
Bankkostnader	180	180
Konsultarvoden	5 000	0
Juridisk konsultation	6 475	0
Övriga poster	3 848	2 750
	-226 300	292 632

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställ under året.

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	11 077	14 955
	59 377	62 555

Not 6 Byggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 980 906	98 980 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 980 906	98 980 906
Ingående avskrivningar	-4 563 140	-989 809
Resterande avskrivningar avseende år 2020	0	-1 291 761
Årets avskrivningar	-2 281 569	-2 281 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 844 709	-4 563 140
Utgående redovisat värde	92 136 197	94 417 766
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	6 800 000
	54 200 000	38 800 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalning utlägg Robert	-5 777 331	-5 800 000
	-5 777 331	-5 800 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerhet Södertälje kommun	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonton	119	97
Avräkningskonto förvaltare	298 214	151 112
Övriga kortfristiga fordringar	5 937 329	5 937 329
	6 235 662	6 088 538

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald förvaltningskostnad	18 375	17 938
Förutbetald försäkringskostnad	17 847	16 455
Förutbetalt serviceavtal	0	2 517
Förutbetald bredbandskostnad	599	599
Förutbetald arkiveringskostnad	0	2 250
Förutbetald medlemsavgift	6 420	0
	43 241	39 759

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,86	2030-01-30	12 810 405	12 875 409
Stadshypotek	1,18	2025-01-30	13 502 185	13 570 693
Swedbank Hypotek	4,989	2023-02-28	5 618 750	5 691 250
			31 931 340	32 137 352
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 752 262	-5 824 762

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 133 512 kronor
Lån som förfaller inom ett år: 5 618 750 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	25 737	13 016
Styrelsearvoden	19 320	47 600
Sociala avgifter	6 070	14 955
Revision	25 000	24 500
Fastighetsel	19 074	16 078
Fjärrvärme	23 397	23 429
Städ	5 000	9 720
Sophämtning	20 544	0
Förutbetalda avgifter och hyror	84 225	95 944
	228 367	245 242

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 702 000	41 702 000
	41 702 000	41 702 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5% från den 1 januari 2023.

Södertälje den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Kajsa Ekström
Ordförande

Ulf Svedberg

Jukka Hyttinen

Magnus Jansson Edqvist

Mats Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor
BRF Revision