



Årsredovisning 2022



Brf Skulpturen

Org nr 769615-9867

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 bostadsrättslägenhet.

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 Skulpturen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade 2007-12-18 fastigheten Fontänen 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 062 925 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Fontänen 2. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, alla upplåtna som bostadsrättslägenhet. Lägenhetsytorna uppgår till 1 756 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1944.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till 55 800 000 kr, varav byggnader 20 800 000 kr och mark 35 000 000 kr.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningens ekonomi

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. Årsavgiften uppgår till 692 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har bildat en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden ska ske i enlighet med antagen underhållsplan med 90 000kr /år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Daniel Jonasson Kerstin Berengren Olsson Maria Werle	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Ulf Uden Torbjörn Sjöblom	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Revisor

Nikola Pljevaljic
GO Revision & Consulting Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rensat i "pannrummet", införskaffat och satt dit lagerhyllor
- Satt nya termostater på alla element
- Lackat om portpartiet
- Målat om i entré och upp till vån 1 samt hisspartiet på bottenplanet
- Tagit ner gammal antenn, bytt några tegelpannor och satt upp snöräcken
- Tvättat alla sopkärl
- Röjt sly och buskar runt huset samt satt upp en bit nytt staket
- Storstädat tvättstuga och uthyrningsrum
- Oktoberfest
- Julglögg

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 2 st överlåtelse med 2 medlemmar som har tillträtt och 2 st medlemmar som har utträtt ur föreningen.

Två andrahandsuthyrning har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 215	1 215	1 215	1 218
Resultat efter finansiella poster	-693	-605	-485	-421
Soliditet (%)	69,99	69,52	71,72	71,93
Balansomslutning	37 390	38 642	38 296	38 860
Fastighetslån/kvm (kr)	6 197	6 233	5 985	6 021
Årsavgifter/kvm (kr)	692	692	692	692
Skuldränta (%)	0,96	0,85	0,91	0,75

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktkorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 628 534	4 126 403	553 415	-4 840 874	-604 776	26 862 702
Disposition av föregående års resultat:			90 000	-694 776	604 776	0
Årets resultat					-693 204	-693 204
Belopp vid årets utgång	27 628 534	4 126 403	643 415	-5 535 650	-693 204	26 169 498

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 535 650
årets förlust	-693 204
	-6 228 854
behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	90 000
	-6 318 854
	-6 228 854

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 214 502	1 214 508
Övriga rörelseintäkter		4 268	1 190
Summa nettoomsättning		1 218 770	1 215 698
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-48 175	-66 944
Periodiskt underhåll		-62 858	-20 875
Driftskostnader	2	-990 386	-973 622
Administrationskostnader	3	-81 491	-71 041
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	4	-37 845	-38 619
Fastighetsskatt/avgift		-47 089	-45 229
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 267 844	-1 216 330
Avskrivning byggnad		-402 234	-402 334
Avskrivningar övrigt		-134 218	-101 415
Summa avskrivningar		-536 452	-503 749
Resultat före finansiella poster		-585 526	-504 381
Räntekostnader på fastighetslån		-107 678	-100 395
Summa kapitalnetto		-107 678	-100 395
Resultat efter finansiella poster		-693 204	-604 776
Årets resultat		-693 204	-604 776

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	5	24 185 845	24 654 642
Mark		12 735 799	12 735 799
Inventarier, verktyg och installationer	6	119 193	145 473
Summa materiella anläggningstillgångar		37 040 837	37 535 914
Summa anläggningstillgångar		37 040 837	37 535 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		813	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	86 347	85 166
Avräkningskonto förvaltare		35 671	0
Summa kortfristiga fordringar		122 831	85 232
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		225 625	225 625
Summa kortfristiga placeringar		225 625	225 625
<i>Kassa och bank</i>		215	795 110
Summa omsättningstillgångar		348 671	1 105 967
SUMMA TILLGÅNGAR		37 389 508	38 641 881

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		31 754 937	31 754 937
Fond för yttre underhåll		643 415	373 415
Summa bundet eget kapital		32 398 352	32 128 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 535 650	-4 660 874
Årets resultat		-693 204	-604 776
Summa fritt eget kapital		-6 228 854	-5 265 650
Summa eget kapital		26 169 498	26 862 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 317 705	10 945 705
Summa långfristiga skulder		8 317 705	10 945 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 564 000	0
Leverantörsskulder		124 806	547 151
Aktuella skatteskulder		47 089	89 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	166 410	196 796
Summa kortfristiga skulder		2 902 305	833 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 389 508	38 641 881

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Standardförbättringar ombyggnad	200 år
Balkong/terassarabete	200 år
Stuprör, plåt, fönster, elinstallation	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	77 077	59 018
Trädgårdsskötsel extra	24 844	0
Teknisk förvatlning	0	75 941
Städkostnader	44 670	37 362
Hyra av entremattor	8 075	8 850
Serviceavtal	19 214	8 413
Hisskostnader	5 154	10 621
Besiktningkostnader	0	15 000
Fastighetsel	88 121	57 341
Värme	349 950	327 743
Vatten och avlopp	54 864	50 435
Avfallshantering	66 962	64 782
Fastighetsförsäkring	24 439	29 495
Tomträttsavgäld	126 200	126 200
Kabel-tv	9 084	10 830
Bredband	86 400	86 400
Förbrukningsmaterial	354	2 482
Förbrukningsinventarier övrigt	2 232	0
Brandskyddsarbete	2 745	2 708
	990 385	973 621

Not 3 Administrationskostnader

	2022	2021
Kreditupplysningar	988	0
Telefoni	2 268	1 937
Porto	1 080	0
Teknisk förvaltning	9 475	0
Revisionsarvode	12 500	10 500
Ekonomisk förvaltning	40 287	36 766
Bankkostnader	7 302	7 995
Medlems-/föreningsavgifter	5 050	5 000
Kontorsmaterial	1 233	1 906
Övriga poster	1 309	6 938
	81 492	71 042

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	31 000	31 000
Sociala avgifter	6 845	7 619
	37 845	38 619

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 488 630	41 488 630
Inköp - snörasskydd	41 375	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 530 005	41 488 630
Ingående avskrivningar	-4 594 440	-4 104 018
Årets avskrivningar	-490 422	-490 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 084 862	-4 594 440
Utgående redovisat värde	36 445 143	36 894 190
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	22 200 000
	55 800 000	39 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	875 050	281 650
Inköp - låssystem	0	97 150
Inköp - fjärrvärmecentral *	0	496 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875 050	875 050
Ingående avskrivningar	-233 327	-220 000
Årets avskrivningar	-36 415	-13 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 742	-233 327
Utgående redovisat värde	605 308	641 723

* Första avskrivningen sker från januari 2022

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	23 222	22 328
Bredband	14 400	14 400
Tomträttsavgäld	31 550	31 550
Medlemsavgift	5 120	0
Städning	0	5 729
Serviceavtal tvättstugan	12 055	11 159
	86 347	85 166

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea - 47328	0,890	2024-01-07	3 700 000	3 700 000
Nordea - 47344	0,850	2023-01-18	2 500 000	2 500 000
Nordea - 37357	1,010	2024-11-20	4 181 705	4 245 705
Nordea - 33890	0,78	2024-09-18	500 000	500 000
			10 881 705	10 945 705
Kortfristig del av långfristig skuld			2 564 000	63 716

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:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 64 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 500 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	66 166	104 204
Fastighetsel	13 556	8 652
Fjärrvärme	44 487	46 256
Avfallskostnader	5 780	4 936
Vatten- och avlopp	10 220	6 641
Räntor	14 794	15 851
Revision	10 000	10 000
Telefoni	0	255
Reparation hiss	1 406	0
	166 409	196 795

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 115 021	14 115 021
	14 115 021	14 115 021

Johanneshov, datering enligt elektronisk signatur

Daniel Johansson
Ordförande

Kerstin Berengren Olsson

Maria Werle

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datering på
elektronisk signatur

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KERSTIN BERENGREN OLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19530114xxxx

IP: 77.107.xxx.xxx

2023-05-12 14:45:29 UTC



MARIA WERLE

Styrelseledamot

Serienummer: 19581008xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2023-05-13 08:17:39 UTC



DANIEL HEDLUND JONASSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19741230xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-15 11:25:06 UTC



Nikola Pljevaljic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19950119xxxx

IP: 85.228.xxx.xxx

2023-05-15 11:58:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: A5Y04-60MUF-DMAMPW-VETKG-AYPSG-FZPY0

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>