

Årsredovisning för

Brf Statyetten 4

769605-3474

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	8
Underskrifter	11


CR ai

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Statyetten 4, med organisationsnummer 769605-3474, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Statyetten 4 belägen på Bildhuggarvägen 31-35 i Johanneshov, Stockholm. Fastigheten förvärvades den 5 juli 2000.

Verksamheten

Föreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska och sociala intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet per den 31 december 2022 uppgår till totalt 72 591 000 (53 111 000) kronor varav byggnadsvärdet utgör 31 055 000 (26 522 000) kronor och markvärdet 41 536 000 (26 589 000) kronor. Fastigheten har under året hållits fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkringar.

Fastigheten består av

- 47 bostadslägenheter varav 2 är hyreslägenheter med föreningen som hyresvärd
- Fyra kommersiella lokaler
- Nio parkeringsplatser, åtta avsedda för medlemmar och en till lokalhyresgäst, samtliga med laddstolpar där abonnemang krävs
- Två platser för motorcyklar
- Cykel/barnvagnsrum med plats för ca 50 cyklar och tre barnvagnar
- Soprum med möjlighet till källsortering
- Föreningslokal och grillplats på baksidan av huset

Fastighetens förvaltning och skötsel

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Mawik AB. Fastighetsskötsel och markunderhåll har skötts av Nabo AB. Vid behov av större projekt har styrelsen tagit hjälp med teknisk förvaltning av Nabo AB.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen i samarbete med Nabo AB.

Planerat underhåll för 2023

Under året kommer ett omfattande dräneringsarbete att genomföras och undervärmecentralen kommer att bytas utifrån att det finns ett behov. Dessa arbeten kommer att finansieras med nya lån och i samband med det kommer vi återigen att behöva se över månadsavgiften.

Händelser under räkenskapsåret:

Fem bostadsrättslägenheter har överlåtits under året som gått.

Föreningen har under året arbetat för att återställa lokalen, Bildhuggarvägen 35, där man hade en omfattande vattenskada. Orsaken var bland annat främmande föremål i rör, ytskador och öppna sprickor. Många av skadorna var i form av helt eller delvis uppfrätta eller saknade helt rörväggar. Under hösten flyttade ny hyresgäst, Årsta Elektriska in lokalen.

I samband med arbetet i lokalen upptäckte man att skadan omfattade hela bottenplattan som renoveras under sommaren. Till följd av detta invaderades källaren av råttor under några veckor och man fick hantera det med hjälp av Anticimex. Arbetet i lokalen och bottenplattan finansierades med belåning inom utrymmet för befintliga pantbrev.

Utifrån tidigare årsmötesbeslut installerade man nio laddstolpar under våren 2022. Föreningen valde att förstärka belysningen på parkeringen med två nya stolpar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 23 procent 1 september 2022.

Den ekonomiska utvecklingen i samhället med höjda elpriser och högre räntekostnader samt arbetet i huset ledde till att månadsavgifterna behövdes höjas med 23 procent. Styrelsen har arbetat aktivt för att se över kostnader och utgifter för att på sätt balansera ekonomin utan större inverkan för medlemmarna.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Styrelse

Vid den ordinarie årsstämman den 15 juni 2022 valdes följande medlemmar att utgöra styrelsen.

Claudia Zeitoun	Ordförande
Cecilia Razelli	Sekreterare
Dan Persson	Kassör
Rani Chabo	Ledamot
Johan Westling	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen och revisorer har avsatts med 2,0 prisbasbelopp.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Claudia Zeitoun, Cecilia Razelli och Dan Persson. Teckning sker två i förening.

Revisor

Magnus Nerman valdes till föreningsvald revisor.

Valberedning

Består av Mattias Ritisjärvi och Marie Bengtsson.

Flerårsöversikt

Utvalda nyckeltal för föreningen i kr. Fastighetens bostadsrättsyta enligt underhållsplanen är 2094 m².

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	537	537	537	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 100	6 527	6 527	6 527	7 007
Elkostnad/m ² bostadsrättsyta	59	37	28	27	26
Värmekostnad/m ² bostadsrättsyta	202	209	192	196	199

Handwritten signature and initials in blue ink.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 397 798
årets resultat	-4 858 957
Totalt	<u>-8 256 755</u>
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond (0,3% av taxeringsvärde 72 591 000 kr)	217 773
balanseras i ny räkning	<u>-8 474 528</u>
Summa	-8 256 755

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.


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>
Föreningens intäkter	1	1 753 500	1 603 353
		<u>1 753 500</u>	<u>1 603 353</u>
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-4 366 275	-776 605
Driftskostnader	3	-1 368 399	-1 223 518
Övriga externa kostnader		-98 285	-28 555
Personalkostnader	4	-96 482	-95 153
Avskrivningar	5	-394 522	-385 528
		<u>-4 570 463</u>	<u>-906 006</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 541	-120 126
		<u>-4 858 958</u>	<u>-1 026 132</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>-4 858 958</u>	<u>-1 026 132</u>
Årets resultat		<u>-4 858 958</u>	<u>-1 026 132</u>


A. C.

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	6	30 696 250	30 976 244
Mark		9 220 000	9 220 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	300 024	237 091
		<u>40 216 274</u>	<u>40 433 335</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 216 274</u>	<u>40 433 335</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 656	1 641
Övriga fordringar		271 164	36 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 436	100 144
		<u>410 256</u>	<u>137 859</u>
Kassa och bank		<u>3 988 879</u>	<u>1 366 496</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 399 135</u>	<u>1 504 355</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 615 409</u>	<u>41 937 690</u>


RE. C.

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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insater		22 671 428	22 671 428
Upplåtelseavgifter		6 989 626	6 989 626
Yttre reparationsfond		1 485 513	1 326 180
		<u>31 146 567</u>	<u>30 987 234</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 397 798	-2 212 332
Årets resultat		-4 858 958	-1 026 132
		<u>-8 256 756</u>	<u>-3 238 464</u>
Summa eget kapital		<u>22 889 811</u>	<u>27 748 770</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	<u>21 149 250</u>	<u>13 668 000</u>
		21 149 250	13 668 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		122 388	175 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>453 960</u>	<u>344 960</u>
		576 348	520 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>44 615 409</u>	<u>41 937 690</u>



 ER. 

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 858 958	-1 026 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	394 522	385 528
	<u>-4 464 436</u>	<u>-640 604</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 464 436	-640 604
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-272 397	18 454
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 427	154 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 681 406	-467 951
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 461	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 461	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 500 000	
Amortering av låneskulder	-18 750	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 481 250	
Årets kassaflöde	2 622 383	-467 951
Likvida medel vid årets början	1 366 496	1 834 447
Likvida medel vid årets slut	<u>3 988 879</u>	<u>1 366 496</u>

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	394 522	385 528
	<u>394 522</u>	<u>385 528</u>


02. Ci

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Not 1 Föreningens intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	78 186	77 412
Hysesintäkter lokaler	159 753	120 113
Hysesintäkter P-plats	63 650	59 650
Årsavgifter bostad	1 298 056	1 198 992
Kabel-TV	141 000	141 000
Övriga intäkter	12 855	6 186
Summa	1 753 500	1 603 353



Not 2 Underhållskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löpande reparationer	440 693	776 605
Bottenplatta	3 925 582	
Summa	4 366 275	776 605

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	95 784	92 224
Arvode för ekonomisk förvaltning	79 956	74 952
Övriga driftskostnader	1 192 659	1 056 342
Summa	1 368 399	1 223 518

Not 4 Personalkostnader

Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse- och mötesarvoden	73 415	72 404
Sociala kostnader	23 067	22 749
Summa	96 482	95 153

Not 5 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och markanläggningar	279 994	279 994
Inventarier, verktyg och installationer	114 528	105 534
Summa	394 522	385 528

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 359 520	33 359 520
	33 359 520	33 359 520
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 383 276	-2 103 282
-Årets avskrivning enligt plan	-279 994	-279 994
	-2 663 270	-2 383 276
Redovisat värde vid årets slut	30 696 250	30 976 244
Taxeringsvärde byggnader:	31 055 000	26 522 000
Taxeringsvärde mark:	41 536 000	26 589 000
	72 591 000	53 111 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	527 670	527 670
-Nyanskaffningar	177 461	
Vid årets slut	705 131	527 670
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-290 579	-185 045
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-114 528	-105 534
Vid årets slut	-405 107	-290 579
Redovisat värde vid årets slut	300 024	237 091

Nyanskaffning avser laddstolpar. Erhållet bidrag har reducerat anskaffningskostnaden med 124 635 kr.

Not 8 Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 671 428	6 989 626	1 326 180	-2 212 332	-1 026 132
Disposition enl bolagsstämmobeslut				-1 026 132	1 026 132
Avsättning till yttre rep fond			159 333	-159 334	
Årets resultat					-4 858 958
Vid årets slut	22 671 428	6 989 626	1 485 513	-3 397 798	-4 858 958

Not 9 Fastighetslån

Långivare	Ränta %	Ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek	2,89	2023-05-05	11 000 000	11 000 000
Nordea Hypotek	2,89	2023-05-05	2 668 000	2 668 000
Nordea Hypotek	3,13	2025-08-29	7 481 250	
			21 149 250	13 668 000

Ovanstående angivna räntesatser är räntan per årsskiftet 2022-12-31.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade uppl kostnader	88 866	87 578
Upplupna räntor	81 101	13 447
Förutdebiterade månadsavgifter	179 218	153 388
Övrigt	104 775	90 547
	453 960	344 960



Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/>		
Ställda panter och säkerheter		
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckning	26 300 000	26 300 000
Summa ställda säkerheter	26 300 000	26 300 000

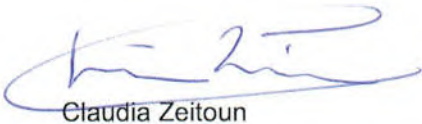
Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Johanneshov den 23/4 2023



Claudia Zeitoun



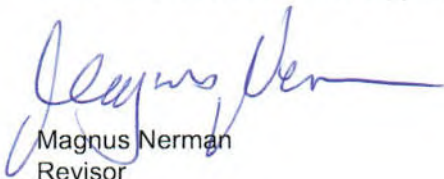
Cecilia Razelli

Dan Persson



Rani Chabo

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2023



Magnus Nerman
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Statyetten 4 med organisationsnummer 769605-3474.

Uttalande

Undertecknad har granskat årsredovisningen Statyetten 4 för räkenskapsåret 2022 efter bästa förmåga.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt att man disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Styrelsens Ansvar

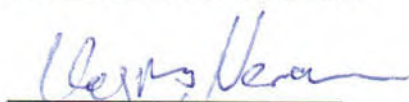
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns Ansvar

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Stockholm den 19 mars 2022


Magnus Nerman
Revisor i föreningen

