

# Årsredovisning

för

## Brf Kapten Simon Urväder

769604-3160

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Kapten Simon Urväder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kapten Simon Urväder äger fastigheten Stockholm Urvädersklippan Större 21 på Södermalm i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden, enligt föreningens stadgar.

Denna förvaltningsberättelse avser föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2022.

Under året har föreningen haft följande verksamhet:

- Årsstämma 17 maj
- Extra stämma 21 september
- Styrelsemöten 11 st

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

#### *Styrelse vid årets början:*

Ordinarie ledamöter:

Ulf Gabrielsson, ordförande

Henrik Ohlsson

Mattias Svedell

Lydia Wiklund

Suppleant:

George Malafouris

#### *Vid årsstämman valdes följande styrelse:*

Ordinarie ledamöter:

Ulf Gabrielsson, ordförande, avflyttad 2022-10-07

Henrik Ohlsson

George Malafouris

Suppleant:

Maritha Lindström

***Vid extra stämma 2022-09-21 valdes:***

Henrik Ohlsson, ordförande

George Malafouris

Magnus Öman

Suppleant:

Maritha Lindström

***Valberedning vid årets början:***

Sofia Sundström

Maritha Lindström

***Vid årsstämman valdes till valberedning:***

Sofia Sundström

***Revisor***

Ordinarie revisor:

Niklas Feiff

Feiff Revision AB,

Revisorssuppleant:

Lovisa Lindholm

Feiff Revision AB.

***Fastighet och lägenhetsfördelning***

Fastighetens beteckning är Urvädersklippan Större 21 med adress Urvädersgränd 6B, 6C och 8 på Södermalm i Stockholms kommun.

Fastigheten består av tre hus med sammanlagt 25 lägenheter och 2 lokaler. Den totala ytan är 1992 kvadratmeter varav lägenheter 1788 kvadratmeter och lokaler 164 kvadratmeter.

***Försäkring***

Brandkontoret har försäkrat fastigheten under räkenskapsåret 2022.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen uppdaterat taksäkerheten för att uppfylla nya hårdare säkerhetskrav vid takarbete. Föreningens radiatorsystem är genomgångna och injusterade för att få ett jämt värmeflöde. Tvåårsbesiktning av de nyexploaterade bostadsrättslägenheterna är utförd. En medlem har uppfört balkong enligt erhållet bygglov och i enlighet med tidigare stämmobeslut.

En avgiftshöjning (den första i föreningens historia) gjordes vid halvårsskiftet med 15 % relaterat till förväntat framtida underhållsbehov.

Föreningen är skuldfri.

Sedan tidigare är föreningen ägare till marken.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 9

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 8

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 536	1 414	997	1 698
Resultat efter finansiella poster	-901	-3 192	-24 431	226
Soliditet (%)	98	98	69	79

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 52,7 % procent av föreningens totala intäkter.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	61 780 326	1 182 210	1 591 400	-920 880	-3 191 511	<b>60 441 545</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 191 511	3 191 511	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			233 055	-233 055		<b>0</b>
Anspraak. yttre fond o Upplåtelseavgift		-1 182 210	-1 522 467	2 704 677		<b>0</b>
Årets resultat					-901 197	<b>-901 197</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 780 326</b>	<b>0</b>	<b>301 988</b>	<b>-1 640 769</b>	<b>-901 197</b>	<b>59 540 348</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 640 769
årets förlust	-901 197
	<b>-2 541 966</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	313 536
i ny räkning överföres	-2 855 502
	<b>-2 541 966</b>

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 536 190	1 414 054
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 536 190</b>	<b>1 414 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 845 005	-3 824 649
Övriga externa kostnader	4	-162 598	-223 680
Personalkostnader	5	-62 065	-62 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 883	-370 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 440 551</b>	<b>-4 481 808</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-904 361</b>	<b>-3 067 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 164	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	0	-123 757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 164</b>	<b>-123 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-901 197</b>	<b>-3 191 511</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-901 197</b>	<b>-3 191 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-901 197</b>	<b>-3 191 511</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 068 107	59 438 990
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 068 107</b>	<b>59 438 990</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 068 107</b>	<b>59 438 990</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	113 989	161 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 064	92 124
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 053</b>	<b>253 398</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 309 549	1 759 482
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 309 549</b>	<b>1 759 482</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 469 602</b>	<b>2 012 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 537 710</b>	<b>61 451 870</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 780 326	62 962 536
Fond för yttre underhåll		301 988	1 591 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 082 314</b>	<b>64 553 936</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 640 769	-920 880
Årets resultat		-901 197	-3 191 511
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 541 966</b>	<b>-4 112 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 540 348</b>	<b>60 441 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		184 517	186 398
Skatteskulder		216 420	263 905
Övriga skulder	9	221 935	215 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	374 490	344 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>997 362</b>	<b>1 010 325</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 537 710</b>	<b>61 451 870</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-901 197	-3 191 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		370 883	370 883
Betald skatt		9 660	-57 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-520 654</b>	<b>-2 877 883</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	157 124
Förändring av kortfristiga fordringar		36 200	349 727
Förändring av leverantörsskulder		-1 881	-3 572 361
Förändring av kortfristiga skulder		36 403	-201 133
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-449 932</b>	<b>-6 144 526</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-24 081 258
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-24 081 258</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-449 932</b>	<b>-30 225 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 759 482	31 985 265
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 309 549</b>	<b>1 759 482</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	25-50

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	703 962	654 864
Hysesintäkter lokaler	798 100	731 242
Värme	12 228	12 228
Balkong och eldstadsavgifter	21 660	15 540
Påminnelseavgifter	240	180
	<b>1 536 190</b>	<b>1 414 054</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	107 111	138 776
Städ	81 982	82 066
Sotning	12 096	7 307
Obligatoriska besiktningar	0	9 840
Hissar	19 456	37 123
Reparationer och underhåll fastighet	35 409	68 814
El, fastighet	78 337	109 532
Uppvärmning	287 691	296 989
Vatten	8 446	60 299
Sophämtning	124 112	104 193
Fastighetsförsäkringar	45 471	39 301
Kabel-TV, internet	29 306	28 204
Fastighetsavgift/-skatt	113 095	103 325
Förbrukningsinventarier	12 555	34 203
Ombyggnad /renovering	889 938	2 704 677
	<b>1 845 005</b>	<b>3 824 649</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telekommunikation	6 641	5 786
Revisionsarvoden	16 585	15 990
Redovisningstjänster	43 420	41 844
Övriga förvaltningskostnader	51 554	38 322
Juridiskt arvode	44 398	71 738
Övriga konsultkostnader	0	50 000
	<b>162 598</b>	<b>223 680</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	0	123 757
	<b>0</b>	<b>123 757</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 488 107	62 488 107
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 488 107</b>	<b>62 488 107</b>
Ingående avskrivningar	-3 049 117	-2 678 234
Årets avskrivningar	-370 883	-370 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 420 000</b>	<b>-3 049 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 068 107</b>	<b>59 438 990</b>
Taxeringsvärde byggnader	57 517 000	37 331 000
Taxeringsvärde mark	46 995 000	40 354 000
	<b>104 512 000</b>	<b>77 685 000</b>

Nytt taxeringsvärde från och med den 1 januari 2022.

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Saldo skattekonto	104 129	161 274
Övrig kortfristig fordran	9 860	0
	<b>113 989</b>	<b>161 274</b>

### Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt avstämning kvartal 4	46 292	39 937
Deposition hyreslokal	175 643	175 643
	<b>221 935</b>	<b>215 580</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet hyres- och avgiftsint	374 490	281 846
Övr uppl kostn o förbet. intäkter	0	62 596
	<b>374 490</b>	<b>344 442</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång och fram till styrelsens undertecknande.

Stockholm den / 2023

Henrik Ohlsson  
Ordförande

Magnus Öman

George Malafouris

Min revisionsberättelse har lämnats / 2023

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 14:04

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålborg · 16.05.2023 16:26

DOCUMENT ID:

rkAtGz-B3

ENVELOPE ID:

B1aFGzZrn-rkAtGz-B3

DOCUMENT NAME:

NY 230516 Brf Kapten Simon Urväder 220101-221231.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Henrik Ohlsson henrik.b.ohlsson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 13:58 22.05.2023 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/05) IP: 217.208.217.123
2. Karl George Spiros Malafouris gmalafouris@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 14:09 22.05.2023 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/17) IP: 90.129.196.11
3. MAGNUS ÖMAN magnus_oman@yahoo.com	Signed Authenticated	23.05.2023 07:28 23.05.2023 07:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/21) IP: 83.241.137.26
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	23.05.2023 14:04 23.05.2023 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* 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