

Årsredovisning för

Brf Cepheus

716417-9199

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Cepheus, 716417-9199, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ingmar Lönngren	Ordförande
Eva von Oelreich	Ledamot
Marcus Rosmalm	Ledamot
Hanaa Filali-Amil	Ledamot
Jörgen Öberg	Suppleant
Pontus Wallberg	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margareta Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 12 maj 2022.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige och Fastighetsägarna Stockholm. Arvoden har utgått till styrelsen med ett (1) basbelopp och till medlemsrevisorn med 4 000:-.

Medlemmar

Medlemmar i föreningen är 91 st.

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året tre överlåtelse skett. Fyra (4) lokaler är upplåtna med bostadsrätt. En (1) av dem har sålts under året.

Tillfällig andrahandsuthyrning har godkänts för en (1) lokal och två (2) bostadsrätter.

I slutet av november hade föreningen glöggfest på några frivilliga medlemmars initiativ, när julgranen på innergården tändes för första gången.

Förvaltningen

VIND Redovisning AB (f.d. Ekonomiservice i Norrtälje AB) har skött kameral förvaltning.

Konsult Sven Malm, Vaxholm, har anlitats för viss teknisk förvaltning.

Åkerlunds Fastighetsservice AB har svarat för fastighetsskötsel.

PB Mark och Miljö har stått för innergårdens skötsel och underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse för brf Cepheus för verksamhetsåret 2022

Under året har åtta (8) protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Innergården:

Under året har Statens Fastighetsverk (SFV) och brf Cepheus styrelse fortsatt överläggningar med anledning av den förestående försäljningen av Cepheus 2 och 3 i Stockholm, fastigheter som tidigare inrymt Nummerlotteriet.

Tilläggsavtal till gällande arrendeavtal rörande Cepheus 2 och 3 undertecknades 17 oktober 2022. Tilläggsavtalet avser förlängning av gällande avtal 5 år från 1 november 2022 - 31 oktober 2027.

I december 2022 tecknade SFV avtal med innebörden att fastigheterna Cepheus 2 och 3 i Stockholm överläts till Magna Fastigheter HB (Svenska Akademien), som tillträder den 31 mars 2023 och då också övertar arrendeavtalet med brf Cepheus.

Ansökan om byggnadsminnesförklaring (ärende 432-48955-2022) skickades in till länsstyrelsen i september 2022. Ansökan är vilande, eftersom Fastighetsbolaget Stockholmia AB, som äger Cepheus 1 och 20 inte stödjer ansökan och alla fastighetsägares samtycke krävs.

Underhåll och reparationer inklusive åtgärder efter myndighetskontroller:

Åtgärder med anledning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har varit den största underhållsposten under 2022 och utförts av TJ Säkra Tak. Utöver taksäkerhetsarbeten har fokus varit tillverkning och montering av spiromaticbollar för förbättrad ventilation via skorstenarna till föreningens tio fastigheter.

Renovering och omfärgning av den blå fasaden Kindstugatan 14 mot innergården har fortsatt och avslutats av Stockholm Fasad och Konsult AB.

Inventering av framtida behov av soputrymmen har gjorts, eftersom restaurang Texas Longhorns behov av utrymmen är stora och behöver avgränsas, inför förestående utsortering av matavfall och på grund av stigande kostnader för renhållning. Dispens har sökts för att senarelägga matavfallssepareringen. Beslut har fattats att dela nuvarande soprum på Kindstugatan 14 i två delar med varsin dörr, en för restaurangen och en för föreningens hushåll.

Takläckage Kindstugatan 8, stopp i avlopp på Kindstugatan 18, flera mindre läckage, trasigt värmerör, skadad lucka på fasad och tillslutning av fönster till föreningens nya lokal har under året åtgärdats.

Postboxar har satts upp i entrén till Kindstugatan 10. Där finns nu också föreningens postbox.

Förvaltning och förvaltningsutveckling:

Under början av 2022 överfördes den kamerala förvaltningen till VIND Redovisning AB (f.d. Ekonomiservice i Norrtälje AB) steg för steg och Savills förvaltning var efter avslutat bokslutsarbete för 2021 och efterföljande revision utfasat.

Styrelsen har från 2022 tagit hand om frågorna kring hyreslokalerna, inklusive omförhandlingar och överlåtelse.

Hyreslokalen Moderna Magnus, Köpmangatan 9 överläts i april 2022 till Makeri 14, som säljer ullgarner.

Brf Cepheus kontor, Kindstugatan 8 nb, flyttade till en ledig lokal på Kindstugatan 10, källarplanet. Lokalen på Kindstugatan 8, nb hyrdes ut till Classicartworks AB från 1 oktober 2022.

P.g.a. föreningens goda likviditet och stigande inflation beslöt styrelsen att minska lånen, varför ett lån på 3,1 mkr återbetalades den 27 maj 2022 och 2 mkr den 28 oktober 2022.

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin:

Coronapandemins effekter har funnits kvar även under 2022 och en underhållsskuld har byggts upp som successivt behöver åtgärdas och innebär högre underhållskostnader under de närmaste åren.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 544 662	4 493 952	4 320 068	4 358 708
Resultat efter finansiella poster	348 427	187 686	74 156	800
Soliditet, %	48	33	32	32

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	B.A Danelii fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 422 647	7 839 292	5 450	3 164 923	-11 651 976
Avsättning yttre fond				322 800	-322 800
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat					348 427
Vid årets slut	6 422 647	7 839 292	5 450	3 487 723	-11 626 349

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -11 626 349, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-11 974 776
Årets resultat	348 427
Totalt	-11 626 349
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	322 800
Balanseras i ny räkning	-11 949 149
Summa	-11 626 349

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	4 544 662	4 493 952
Övriga rörelseintäkter	3	67 563	43 482
Summa rörelseintäkter		4 612 225	4 537 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 379 163	-3 778 866
Övriga externa kostnader		-388 950	-108 131
Personalkostnader		-69 301	-58 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 703	-326 708
Summa rörelsekostnader		-4 164 117	-4 272 343
Rörelseresultat		448 108	265 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 048	80
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-101 729	-77 485
Summa finansiella poster		-99 681	-77 405
Resultat efter finansiella poster		348 427	187 686
Årets resultat		348 427	187 686

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	7	10 312 394	10 628 478
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	5 308	15 927
Summa materiella anläggningstillgångar		10 317 702	10 644 405
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 321 202	10 647 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	18 344
Övriga fordringar		612	28 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 594	93 207
Summa kortfristiga fordringar		79 206	139 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 460 795	6 586 042
Summa kassa och bank		2 460 795	6 586 042
Summa omsättningstillgångar		2 540 001	6 725 861
SUMMA TILLGÅNGAR		12 861 203	17 373 766

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 422 647	6 422 647
Upplåtelseavgifter & kapitaltillskott		7 839 292	7 839 292
BA Danellii fond		5 450	5 450
Fond för yttre underhåll		3 487 723	3 164 923
Summa bundet eget kapital		17 755 112	17 432 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 974 776	-11 839 662
Årets resultat		348 427	187 686
Summa fritt eget kapital		-11 626 349	-11 651 976
Summa eget kapital		6 128 763	5 780 336
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 210 000	10 310 000
Övriga skulder		276 309	259 878
Summa långfristiga skulder		5 486 309	10 569 878
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		268 954	35 419
Skatteskulder		47 593	45 058
Övriga skulder		173 525	103 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	756 059	839 708
Summa kortfristiga skulder		1 246 131	1 023 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 861 203	17 373 766

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Stamreovering	40
-Byggnadsinventarier	20
-Maskiner och inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 466 832	2 445 063
Hyror bostäder	115 665	126 180
Hyror lokaler moms fria	177 278	162 236
Hyror lokaler momspliktiga	1 694 411	1 742 674
Hysesintäkter parkering moms fria	5 631	17 800
Övriga intäkter	84 845	-
Summa	4 544 662	4 493 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Markupplåtelse	43 472	43 482
Pantsättning/överlåtelser/andrahandsuthyrning	24 091	-
Summa	67 563	43 482

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftskostnader	1 383 147	2 554 993
Reparationer och underhåll	1 631 635	907 201
Fastighetsskatt	364 381	316 672
Summa	3 379 163	3 778 866

Not 5 Ränteintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	2 048	80
Summa	2 048	80

Not 6 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader fastighetslån	100 072	77 406
Övrigt	1 657	79
Summa	101 729	77 485

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 450 828	20 450 828
	20 450 828	20 450 828
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 822 350	-9 506 261
-Årets avskrivning enligt plan	-316 084	-316 089
	-10 138 434	-9 822 350
Redovisat värde vid årets slut	10 312 394	10 628 478
Taxeringsvärde byggnad	52 400 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	144 600 000	97 600 000
Summa taxeringsvärde	197 000 000	142 600 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	346 277	346 277
Vid årets slut	346 277	346 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-330 350	-319 731
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-10 619	-10 619
Vid årets slut	-340 969	-330 350
Redovisat värde vid årets slut	5 308	15 927

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	46 249	42 980
Kabel TV	31 226	28 770
Larm/Telia	1 119	1 108
Medlemskap Bostadsrätterna	-	7 039
Snöskottning	-	12 810
Arrende	-	500
	78 594	93 207

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	5 210 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	-
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-
	5 210 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 859 800	10 859 800

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottshyror	424 421	442 364
Övriga interimsskulder	331 638	397 344
	756 059	839 708

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ingmar Lönngrén
Styrelseordförande

Eva von von Oelreich
Styrelseledamot

Marcus Rosmalm
Styrelseledamot

Hanaa Filali-Amil
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Perry Göransson
Revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-24 06:14:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BRF CEPHEUS 71641-9199 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 11:32:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA VON OELREICH

Datum

Eva von Oelreich

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-21 09:17:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingmar Lönngren

Datum

Ingemar Lönngren

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-23 08:23:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS ROSMALM

Datum

Marcus Rosmalm

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-23 07:19:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANAA FILALI-AMIL

Datum

Hanaa Filali-Amil

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-23 12:05:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PERRY GÖRANSSON

Datum

Perry Göransson

Leveranskanal: E-post