

Årsredovisning 2022

BRF STÖREN 19

769600-0863



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STÖREN 19

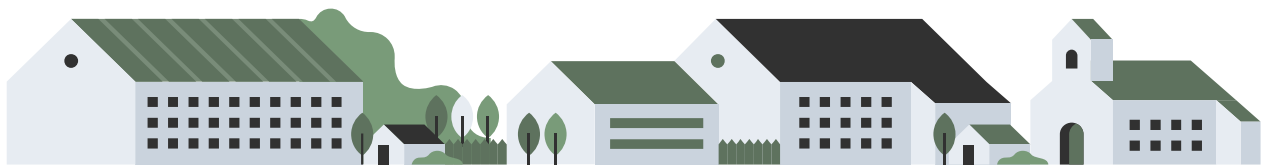
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1993-12-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Stören 19 på adressen Högbergsgatan 75 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 62 bostadsrätter om totalt 4 859 kvm och 2 lokaler om 600 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ola Wikander	Ordförande
Lennart Fahlén	Kassör
Kerstin Ankargård	Ledamot
Torkel Danielsson	Ledamot
Carina Fast	Ledamot
Håkan Hindrell	Suppleant
Leif Svensson	Suppleant

VALBEREDNING

Pernilla Abrahamsson, Helena Bjuremalm och Anne-Louise Messing.

REVISORER

Jane Olofsdotter Grip	Revisor
Rävisor AB	Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under åren 2023 till år 2027 höjer kommunen tomträttsavgälden successivt från 624 100 kr till 1 324 300.

För att finansiera höjningen av tomträttsavgälden och underhållsplanens kostnader planeras avgifterna höjas med 5% årligen t.o.m. år 2026. I linje med det beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från den 1 januari 2023.

En villkorsändring i förskolans hyresavtal har genomförts som innebär att hyresgästen erlägger en högre ersättning för lokalernas del av tomträttsavgälden från år 2023.

Återstoden av föreningens lån, som finansierade installationen av bergvärme år 2018, har amorterats.

Föreningens avtal för fastighetsel gick ut den 16 november vilket medförde en övergång från fast till rörligt elpris. Styrelsen följer utvecklingen av elpriser inför beslut om nytt avtal.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Följande löpande underhållsåtgärder är genomförda:

- Fyra balkongdörrar har bytts ut.
- En analys av fjärrvärme- och elförbrukning har genomförts som underlag i arbetet med ta fram åtgärder för att optimera energiförbrukningen.
- I ett antal lägenheter på Bengt Ekehjelmmsgatan 2 B har spolning av avloppsstammarna genomförts.
- Ett träd på gården har tagits ned.
- Uppföljning att berörda medlemmar vidtagit åtgärder med anledning av OVK-besiktning har genomförts.
- En genomgång av skyddsrummen har genomförts med stöd av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 766	3 617	3 592	3 477
Resultat efter fin. poster	214	43	176	-640
Soliditet, %	99	96	96	96
Yttre fond	3 262	2 194	952	1 230
Taxeringsvärde	236 200	181 600	181 600	181 600
Bostadsyta, kvm	4 859	4 859	4 859	4 859
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	418	398	388	379
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	551	551	551
Genomsnittlig skuldränta, %	-	1,28	1,27	1,01
Belåningsgrad, %	-	3,31	3,28	3,25

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	69 650	-	-	69 650
Upplåtelseavgifter	12 784	-	-	12 784
Fond, yttre underhåll	2 194	-	1 068	3 262
Balanserat resultat	-3 071	43	-1 068	-4 096
Årets resultat	43	-43	214	214
Eget kapital	81 599	0	214	81 813

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 096
Årets resultat	214
Totalt	-3 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 289
Att från yttre fond i anspråk ta	-140
Balanseras i ny räkning	-5 031
	-3 882

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 766	3 617
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 766	3 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 622	-2 610
Övriga externa kostnader	8	-126	-132
Personalkostnader	9	-118	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676	-679
Summa rörelsekostnader		-3 542	-3 539
RÖRELSERESULTAT		224	78
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12	-35
Summa finansiella poster		-10	-35
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214	43
ÅRETS RESULTAT		214	43

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	80 233	80 903
Maskiner och inventarier	12	19	24
Summa materiella anläggningstillgångar		80 252	80 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	4	4
Summa finansiella anläggningstillgångar		4	4
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 255	80 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	5
Övriga fordringar	14	7	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	353	290
Summa kortfristiga fordringar		370	314
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 340	3 971
Summa kassa och bank		2 340	3 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 710	4 285
SUMMA TILLGÅNGAR		82 965	85 215

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 433	82 433
Fond för yttre underhåll		3 262	2 194
Summa bundet eget kapital		85 695	84 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 096	-3 071
Årets resultat		214	43
Summa fritt eget kapital		-3 882	-3 028
SUMMA EGET KAPITAL		81 813	81 599
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 675
Leverantörsskulder		131	160
Skatteskulder		20	3
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 001	780
Summa kortfristiga skulder		1 152	3 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 965	85 215

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	77	76
Hysesintäkter, lokaler	1 652	1 599
Årsavgifter, bostäder	2 004	1 909
Övriga intäkter	4	4
Övriga årsavgifter	29	29
Summa	3 766	3 617

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	18	35
Fastighetsskötsel	165	236
Snöskottning	31	4
Städning	133	115
Trädgårdsarbete	37	3
Övrigt	5	6
Summa	389	399

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	37	3
Reparationer	36	50
Övrigt plan. UH	0	107
Summa	73	159

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Löpande underhåll 2021	0	221
Dörrar och lås/porttelefon	109	0
Värme	31	0
Summa	140	221

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	534	365
Sophämtning	85	78
Uppvärmning	118	128
Vatten	153	129
Summa	889	700

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	64	68
Fastighetsförsäkringar	61	56
Fastighetsskatt	285	231
Kabel-TV	9	9
Samfällighet	87	139
Tomträttsavgälder	624	624
Summa	1 130	1 127

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	73	71
Konsultkostnader	3	3
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	38	46
Summa	126	132

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	23	24
Styrelsearvoden	95	95
Summa	118	118

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	12	34
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	12	35

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	93 572	93 572
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 572	93 572
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 669	-11 999
Årets avskrivning	-670	-670
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 339	-12 669
Utgående restvärde enligt plan	80 233	80 903
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 400	68 400
Taxeringsvärde mark	159 800	113 200
Summa	236 200	181 600
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277	277
Ingående ackumulerad avskrivning	-252	-244
Avskrivningar	-6	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-258	-252
Utgående restvärde enligt plan	19	24
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	4	4
Summa	4	4
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7	18
Summa	7	18

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	23	18
Försäkringspremier	63	56
Förvaltning	24	23
Kabel-TV	3	2
Räntor	0	2
Tomträtt	208	156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	33
Summa	353	290

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-01-19	1,28 %		2 675
Summa				2 675

Varav kortfristig del 0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	196	49
Förutbetalda avgifter/hyror	649	586
Löner	91	91
Sociala avgifter	27	27
Uppvärmning	12	16
Vatten	15	0
Summa	1 001	780

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 600	24 600
Summa	24 600	24 600

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Carina Fast
Ledamot

Erik Torkel Mattias Danielsson
Ledamot

Kerstin Ankargård
Ledamot

Lennart Fahlén
Ledamot

Ola Wikander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Jane Olofsdotter Grip
Revisor