

Årsredovisning 2022

BRF BROBYGGGAREN 5 | STOCKHOLM

769606-0990



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BROBYGGAREN 5 I STOCKHOLM

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 kommer 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.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 2000-09-11.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten uppfördes 1931. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brobyggaren 5 på adressen Baltzar von platens gata 5 i Stockholm sedan förvärvet 2009-12-02. Föreningen har 33 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslägenhet om totalt 1 897 kvm samt 3 lokaler för uthyrning om 488 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Vidar Mohammar	Ordinarie, Ordförande
Maria Wallin	Ordinarie
Anna Widengren	Ordinarie
Josefine Henriksson	Ordinarie
Azad Kabodi	Ordinarie

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året.

Auktoriserad revisor: Selver Krpuljevic, auktoriserad revisor, R3 Revisionsbyrå, Riddargatan 30, 114 57 Stockholm.

Valberedning: Magnus Johansson och Måns Åstedt

Avtal med leverantörer:

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsförvaltning Åkerlunds Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historiska åtgärder:

2010 Stambyte av alla vertikala stammar, el-stigare, undercentral, renovering av badrum och kök i många av lägenheterna samt gemensam tvättstuga

2012 Fönsterrenovering

2013 Renovering soprum samt iordningsställande av barnvagnsförråd

2014 Renovering och målning trapphus, cykelparkering inrättad samt iordningställande av trädgård

2015 Renovering och byte av horisontella stammar i källaren (hälften)

2016 Kompletterade inbrottskydd ytterdörrar

2017 Installation av Fibernät i fastigheten samt förbättring av taksäkerheten

2018 Byte/relining av resterande horisontella stammar i källaren

2019 Stamspoling av samtliga stammar, trädbeskäring, upgradering av brandskyddet, samt radonmätning genomförd med godkänt resultat

2020 Hissrenovering inklusive byte av hisskorg, samt renoverat kungsbalkonger och altaner

2021 En mindre renovering av cykelparkering som inkluderade ny plattsättning.

Väsentliga händelser under 2022:

Energibesparings projektet har fortgått under 2022 vilket har innefattat justering av värmesystemet och tätning av fönster och dörrar i trapphuset.

I början av 2022 målades entrén och källaruppgången.

Brandsäkerhets genomgång har skett under hösten vilket har resulterat i byte av nödbelysning i fastigheten.

Tak besiktning har skett under hösten som resulterade i mindre åtgärder.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% för 2023

Resultatet uppgår till -105 497 kronor, ca 170 000 sämre än budget, vilket förklaras av högre driftskostnader. Behållningen på klientmedelskontot (kassan) uppgår till 1 171 329 kronor. Kortfristiga lån uppgår till 6 458 330 kronor och är fördelat på två lån ett med rörlig ränta (3,09%) och ett med en ränta på 1,37% som kommer att omförhandlas i november 2023. Lånet med rörlig ränta har under 2022 amorterats med 500 000 kronor. Långfristiga lån uppgår till totalt 10 000 000 kr och fördelade på två olika lån med en ränta på mellan 0,9% och 1,03%. Dessa lån skall omförhandlas i november 2024 respektive juni 2026.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser. Vidare har 3 medlemmar beviljats tillstånd att hyra ut sina lägenheter i andrahand.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 301 038	2 205 607	2 228 491	2 153 397	2 073 862
Resultat efter fin. poster	-105 497	-5 812	301 855	-92 867	-1 005 056
Soliditet, %	74	74	72	76	77
Yttre fond	2 280 115	1 809 961	1 346 324	888 571	1 359 816
Taxeringsvärde	90 841 000	80 306 000	80 306 000	80 306 000	58 638 000
Bostadsyta, kvm	1 897	1 897	1 897	1 897	1 819
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	649	636	624	612
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 676	8 940	9 467	7 885	8 223
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,07	1,05	1,31	1,70
Belåningsgrad, %	24,93	25,35	26,50	23,53	23,20

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	53 319 296	-	-	53 319 296
Upplåtelseavgifter	9 448	-	-	9 448
Fond, yttre underhåll	1 809 961	-	470 154	2 280 115
Balanserat resultat	-4 982 039	-5 812	-470 154	-5 458 005
Årets resultat	-5 812	5 812	-105 497	-105 497
Eget kapital	50 150 854	0	-105 497	50 045 356

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 458 005
Årets resultat	-105 497
Totalt	<u>-5 563 503</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	470 154
Balanseras i ny räkning	-6 033 657
	<u><u>-5 563 503</u></u>

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		2 301 038	2 205 607
Rörelseintäkter		-1	31 303
Summa rörelseintäkter		2 301 037	2 236 910
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 122 717	-987 162
Övriga externa kostnader	7	-160 871	-123 204
Personalkostnader	8	-51 405	-62 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-885 924	-883 591
Summa rörelsekostnader		-2 220 916	-2 056 557
RÖRELSERESULTAT		80 121	180 353
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 847	58
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-187 465	-186 223
Summa finansiella poster		-185 618	-186 165
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 497	-5 812
ÅRETS RESULTAT		-105 497	-5 812

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	66 008 503	66 894 427
Summa materiella anläggningstillgångar		66 008 503	66 894 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 008 503	66 894 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 151	11 351
Övriga fordringar	11	1 176 202	674 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 278	65 664
Summa kortfristiga fordringar		1 252 631	751 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		805	804
Summa kassa och bank		805	804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 253 436	751 990
SUMMA TILLGÅNGAR		67 261 940	67 646 417

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 328 744	53 328 744
Fond för yttre underhåll		2 280 115	1 809 961
Summa bundet eget kapital		55 608 859	55 138 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 458 005	-4 982 039
Årets resultat		-105 497	-5 812
Summa fritt eget kapital		-5 563 503	-4 987 851
SUMMA EGET KAPITAL		50 045 356	50 150 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 000 000	14 958 330
Övriga långfristiga skulder	14	265 497	64 497
Summa långfristiga skulder		10 265 497	15 022 827
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 458 330	2 000 000
Leverantörsskulder		80 427	71 077
Skatteskulder		3 356	11 354
Övriga kortfristiga skulder		53 546	55 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355 427	334 414
Summa kortfristiga skulder		6 951 086	2 472 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 261 940	67 646 417

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	660 647	2 044 231
Resultat efter finansiella poster	-105 497	-5 812
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	885 924	883 591
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	780 427	877 779
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 236	92 536
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 019	-1 353 899
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	809 682	-383 584
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-299 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-299 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	510 682	-1 383 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 171 329	660 647

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brobyggaren 5 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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	0,94-10 %
Fastighetsförbättringar	2-6,67 %

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 föreningsstämman 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	93 278	90 802
Hysesintäkter, lokaler	946 134	921 300
Intäktsreduktion	0	-44 709
Årsavgifter, bostäder	1 204 322	1 180 692
Övriga intäkter	57 303	88 825
Summa	2 301 037	2 236 910

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	71 538	37 904
Fastighetsskötsel	50 745	50 477
Städning	27 642	21 593
Trädgårdsarbete	526	1 061
Övrigt	0	17 976
Summa	150 452	129 011

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Gård/markytor	14 100	0
Hissar	2 021	0
Reparationer	206 834	116 106
Summa	222 955	116 106

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	53 730	46 340
Sophämtning	44 220	38 094
Uppvärmning	353 151	374 057
Vatten	59 234	54 511
Summa	510 335	513 001

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	42 214	47 040
Fastighetsförsäkringar	45 749	43 692
Fastighetsskatt	141 100	128 666
Kabel-TV	9 912	9 646
Summa	238 975	229 044

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	826	99
Juridiska kostnader	7 078	11 541
Kameral förvaltning	57 468	55 896
Konsultkostnader	26 513	5 521
Revisionsarvoden	30 931	29 205
Övriga förvaltningskostnader	38 053	20 942
Summa	160 871	123 204

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Sociala avgifter	15 000	15 000
Justering tidigare år	-11 895	0
Summa	51 450	62 600

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	187 465	186 223
Summa	187 465	186 223

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	74 618 458	74 618 458
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 618 458	74 618 458

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 724 031	-6 840 440
Årets avskrivning	-885 924	-883 591
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 609 955	-7 724 031

Utgående restvärde enligt plan	66 008 503	66 894 427
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 037 330</i>	<i>32 037 330</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	28 077 000	24 606 000
Taxeringsvärde mark	62 764 000	55 700 000
Summa	90 841 000	80 306 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Borgo	696 847	0
Nabo Klientmedelskonto	473 677	659 843
Skattekonto	5 678	14 328
Summa	1 176 202	674 171

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 325	3 920
Försäkringspremier	43 026	41 838
Förvaltning	17 127	15 568
Kabel-TV	2 736	2 477
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 064	1 861
Summa	68 278	65 664

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-11-28	1,03 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2023-11-28	1,37 %	4 958 330	4 958 330
SEB	2026-06-28	0,90 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2023-09-28	3,09 %	1 500 000	2 000 000
Summa			16 458 330	16 958 330

Varav kortfristig del 6 458 330

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 14, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	265 497	64 497
Summa	265 497	64 497

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
El	4 582	0
Förutbetalda avgifter/hyror	204 000	189 805
Löner	48 300	47 600
Uppvärmning	53 414	56 148
Utgiftsräntor	4 079	3 404
Vatten	10 978	9 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 074	6 349
Summa	355 427	334 414

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 958 330	17 958 330
Summa	17 958 330	17 958 330

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% för 2023

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Maria Wallin
Ordinarie

Anna Widengren
Ordinarie

Vidar Mohammar
Ordförande

Josefine Henriksson
Ordinarie

Azad Kabodi

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Selver Krpuljevic
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2023 09:35

SENT BY OWNER:
Lena Warneby · 08.05.2023 12:41

DOCUMENT ID:
B1xsRZ88Nn

ENVELOPE ID:
H1iAWLI4n-B1xsRZ88Nn

DOCUMENT NAME:
Brf Brobyggaren 5 i Stockholm, 769606-0990 - Ej undertecknad årsredovisning 2022-1.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Karolina Wallin mariakarolina.wallin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 12:48 08.05.2023 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/14) IP: 82.99.12.138
2. Vidar Mohammar vidar.mohammar@brobyggaren5.se	Signed Authenticated	08.05.2023 13:24 08.05.2023 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/20) IP: 78.70.166.156
3. ANNA WIDENGREN anna.widengren@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2023 22:14 08.05.2023 22:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/11/27) IP: 109.238.142.58
4. Josefine Henriksson josefine_henriksson@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 10:12 09.05.2023 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/05/01) IP: 94.191.137.76
5. AZAD KABODI azad.kabodi@brobyggaren5.se	Signed Authenticated	09.05.2023 11:14 09.05.2023 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/22) IP: 147.161.188.118
6. Selver Krpuljevic selver@r3.se	Signed Authenticated	10.05.2023 09:35 10.05.2023 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/22) IP: 91.240.252.139

* 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