

Årsredovisning

för

702000-2783



Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Brunkeberg, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Parkgatan 12 & 12A i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vårdtornet 7	1968	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (försäkringsgivare Folksam). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen omfattar bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Föreningen är sedan 2004 medlem i Bostadsrätterna.

Byggnadsår och ytor

Bostadsrättsföreningen Brunkebergs fastighet färdigställdes år 1900. Fastigheten är bebyggd med ett gathus samt ett gårdshus med 5 respektive 4 våningar och består av 15 lägenheter. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1343 kvadratmeter.

Lägenheter

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen är inte momsregistrerad.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	5	1	1	4

Avtal

- Ekonomisk förvaltning inklusive lägenhetsregister, pantregister & medlemsförteckning Botema fastighets AB
- Trappstädning; Hemfrid i Sverige AB
- Eldistributör; Ellevio AB
- Elleverantör; Telge Energi AB
- Drift och underhåll av hiss; OTIS AB
- Hushållssopor; Stockholm Avfall AB
- Vatten och avlopp; Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Återställning efter vattenskada 2021 har genomförts. Utöver nytt ytskikt har även avloppsstammar och kallvattenstammar ersatts i lägenheter som omfattades av vattenskadan.

Linden har hamlats.

Under året har elen dragits om i båda trapphusen. Rörelsedetektorer har installerats dessutom har armaturen i trapphuset i gårdshuset bytts ut mot mera tidstypisk modell.

Föreningen har fått en hemsida, <https://brunkeberg.bostadsrattarna.se/brunkeberg>

Föreningen uppmuntrar (styrelsebeslut 2010) partiellt stambyte i samband med renovering av badrum och kök. Byte av kallvattenstammar i lägenhet 11 och 13 har skett i samband med köksrenovering. Byte av avloppsstam i lägenhet 13 har skett i samband med badrumsrenovering. Byte av avloppsstam och kallvattenstam i lägenhet 1, lägenhet 2 och källare gathus i samband med återställning efter vattenskada har genomförts.

Sotning och kontroll av kakelugnar har genomförts.

Stampolning har genomförts i enlighet med underhållsplan (vart 4:e år).

Inspektion av brandskydd har genomförts.

Styrelsen har arbetat med förslag till uppgradering av värmesystem inkl varmvatten enligt den intresseenkät som gjordes inför stämman i maj 2022. Förslaget är tills vidare pausat eftersom kostnaden och avtalsvillkoren i leverantörens offert inte var tillräckligt gynnsamma

Avgifterna höjdes inför kvartal 4 med 15% på grund av stigande marknadsräntor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-12.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har två överlåtits under året: Parkgatan 12, nr 1402 samt Parkgatan 12A, nr 1602.

Vid årets början var antalet medlemmar 22. Under året har tre (3) medlemmar avflyttat och tre (3) medlemmar tillkommit. Vid årets slut var antalet medlemmar 22.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.
Avgifter för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Weine Svensson	Ledamot	Ordförande - avgått p.g.a. flytt 12 dec 2022
Patrik Thelander	Ledamot	
Karin Lindahl	Ledamot	Ordförande - fr.o.m. 12 dec 2022
Frida Anderberg	Suppleant	
Robert Witt	Suppleant	Ledamot fr.o.m. 12 dec 2022

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Hansson har varit revisor med Ephrem Berhe som suppleant.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 217 838 kronor.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om 6 812 500 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt

2022

2021

2020

2019

Nettoomsättning (tkr)	636	612	612	586
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-218	157	191	-2 124
Soliditet (%)	42,0	43,0	42,0	40,0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 073	5 212	5 361	5 510
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	473	455	455	435
Kapitalkostnader/kvm bostadsrättsyta (kr)	72	39	44	47
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	11	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	65	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp.fond	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 361 176	8 915 600	310 800	-5 337 724	157 044	5 406 896
Disp av föreg års resultat				157 044	-157 044	0
Förändring under året			155 400	-155 400	-217 838	-217 838
Belopp vid årets utgång	1 361 176	8 915 600	466 200	-5 336 080	-217 838	5 189 058

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 336 080
reservering fond för yttre underhåll	-180 000
årets förlust	-217 838
	-5 733 918
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 733 918
	-5 733 918

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	636 022	613 023
Övriga rörelseintäkter	3	16 384	6 419
Summa rörelseintäkter		652 406	619 442
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-567 674	-240 300
Driftskostnader	5	-111 214	-101 069
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-66 799	-41 494
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar	8	-27 346	-27 347
Summa rörelsekostnader		-773 033	-410 210
Rörelseresultat		-120 627	209 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 218	-52 188
Summa finansiella poster		-97 211	-52 188
Resultat efter finansiella poster		-217 838	157 044
Årets resultat		-217 838	157 044

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 944 410	11 971 756
Summa materiella anläggningstillgångar		11 944 410	11 971 756
Summa anläggningstillgångar		11 944 410	11 971 756
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 290	0
Övriga fordringar		9 411	8 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 671	4 270
Summa kortfristiga fordringar		134 372	12 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167 735	526 315
Summa kassa och bank		167 735	526 315
Summa omsättningstillgångar		302 107	539 085
SUMMA TILLGÅNGAR		12 246 517	12 510 841

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 361 176	1 361 176
Uppskrivningsfond		8 915 600	8 915 600
Reservfond		466 200	310 800
Summa bundet eget kapital		10 742 976	10 587 576
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 336 080	-5 337 724
Årets resultat		-217 838	157 044
Summa ansamlad förlust		-5 553 918	-5 180 680
Summa eget kapital		5 189 058	5 406 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 812 500	7 000 000
Summa långfristiga skulder		6 812 500	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 167	18 354
Skatteskulder		2 361	2 008
Övriga skulder		7 211	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 220	83 583
Summa kortfristiga skulder		244 959	103 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 246 517	12 510 841

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-217 838	157 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27 346	27 347
Betald skatt	143	217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-190 349	184 608
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-112 290	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 102	-4 270
Förändring av leverantörsskulder	1 813	6 289
Förändring av kortfristiga skulder	138 848	-11 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-171 080	175 004
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-187 500	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 500	-200 000
Årets kassaflöde	-358 580	-24 996
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	526 315	551 311
Likvida medel vid årets slut	167 735	526 315

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 K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnation	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	634 640	611 701
Brandkontoret	1 382	1 322
	636 022	613 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Pantsättningsavgift	3 847	2 611
Andrahandsuthyrning	6 037	3 208
Övriga intäkter	6 500	600
	16 384	6 419

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	450 933	152 989
Pappersåtervinning	2 104	2 493
El	62 016	37 434
Vatten och avlopp	25 589	23 882
Sophämtning/renhållning	27 032	23 502
	567 674	240 300

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-35 100	-34 425
Hisservice	-15 418	-12 255
Kabel-TV	-2 800	-2 701
Övriga fastighetskostnader	-11 209	-8 547
Fastighetsförsäkring	-23 902	-21 256
Fastighetsskatt	-22 785	-21 885
	-111 214	-101 069

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-23 572	-22 924
Bankkostnader	-2 604	-2 672
Konsultarvode	-9 000	-15 898
Brandskyddsinspektion	-9 725	0
Föreningsavgift	-4 270	0
Sotning och brandskydd	-17 628	0
	-66 799	-41 494

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Personalkostnader	0	0
	0	0

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-27 346	-27 347
	-27 346	-27 347

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	12 334 634	12 334 634
Utgående anskaffningsvärde	12 334 634	12 334 634
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-362 878	-335 531
Årets avskrivningar enligt plan	-27 346	-27 347
Utgående avskrivning enligt plan	-390 224	-362 878
Planenligt restvärde vid årets slut	11 944 410	11 971 756
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 000 000	15 800 000
Mark	41 000 000	36 000 000
	60 000 000	51 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	60 000 000	51 800 000
Lokaler	0	0
	60 000 000	51 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	116 251	116 251
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	116 251	116 251
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-116 251	-116 251
Årets avskrivningar enligt plan	-27 346	-27 347
Utgående avskrivning enligt plan	-143 597	-143 598
Planenligt restvärde vid årets slut	-27 346	-27 347
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 944 410	11 971 756
	11 944 410	11 971 756

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	3,150	2 325 000	2 375 000
Swedbank	3,150	2 162 500	2 250 000
Swedbank	3,150	2 325 000	2 375 000
		6 812 500	7 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

Underskrifter

Stockholm

Karin Lindahl
Ordförande

Patrik Thelander

Robert Witt

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Hansson
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende