

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 26-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 171009 byte

Hashvärde SHA256:

69acc5cb69bde3951ce56698c7a6ce3025ed366556527092c774b1e32090f7ae

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

MAARIT ILONA SUOPANKI

Signerat med BankID 2023-04-04 19:13 Ref: cafe7195-b36a-45ad-8a7b-dc2e2b498fac

SUSANNE TIDHULT

Signerat med BankID 2023-04-05 08:10 Ref: 76369c34-31b0-4223-a67e-892891e7ce81

SIMON KOLLBERG

Signerat med BankID 2023-04-05 08:51 Ref: e4b51a12-1794-4da4-a354-848ef68fded5

GÖRAN PERSSON

Signerat med BankID 2023-04-11 19:29 Ref: 3d1fd13d-5b77-46b4-9c39-627989943b42

EVA MARIE SENNERMALM

Signerat med BankID 2023-04-12 09:26 Ref: 5271a237-6c23-4645-97fe-c8706452f513



Årsredovisning

för

BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF Hemmet 9, 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 dec 2022 fyrtiofem (45) medlemslägenheter och en (1) lägenhet upplåten som hyresrätt samt två (2) lokalhyresgäster.

Under året har tio (10) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande
Susanne Tidhult	ledamot
Simon Kollberg	ledamot
Maarit Suopanki	ledamot
Janie Niklasson	suppleant
Henrik Arnbom	suppleant

Styrelsens sammanträden

Tio (10) protokollförda sammanträden.

En (1) årsstämma

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode för 2022 har utgått till styrelsen med 71 000 kronor exkl sociala avgifter. Detta utbetalas under 2023.

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Erik Persson	intern revisor

Valberedning

Alexander Astély

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetskötsel
Ren Standard	Fastighetsstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Det mest påtagliga som skett under räkenskapsåret är att föreningen sålt en av de två hyresrätterna i huset. Med intäkterna från försäljningen och de tillgångar som redan fanns i kassan kunde föreningen betala av 6,5 miljoner på föreningens lån, som därmed kunde sänkas från 18 miljoner till 11,5. Det har inneburit att vi effektivt kunnat möta den senaste tidens räntehöjningar.

I juni upptäcktes ett vattenläckage i restaurang Gnarly; det rann vatten in genom deras tak. Det första antagandet att regnvatten letat sig in från Pelicans tak visade sig vara fel. Läckaget hade uppstått i en av föreningens lägenheter ovanför restaurangen. Alla skador är nu åtgärdade.

Några större underhållsarbeten har inte gjorts under året, men så kallade sättsprickor har identifierats på fasaden mot Sysslomansgatan och styrelsen har tagit in offerter på de reparationer som kommer att krävas, liksom på målning av de franska balkongerna. Arbeten som planeras ske under 2023.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar.

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar 407 975 kronor

Årets resultat efter avskrivningar -6 317 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 6 317 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna.

Upplysning vid negativt resultat

Årets underskott beror främst på att föreningen hade avskrivningar på totalt 414 292 kronor som påverkade resultatet samt att energipriserna har ökat.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022 och det finns inga planer på att justera dem under 2023.

Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank om 11 500 000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Uppgiftsskyldighet

Föreningen planerar att renovera fasaden och de franska balkongerna mot Sysslomansgatan under 2023 som kommer finansieras via föreningens kassa.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 059	2 081	2 114	2 141	2 110
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6	44	92	-186	384
Soliditet (%)	75,0	63,0	64,0	64,0	64,5
Årsavg per kvm bostadsyta*	590	0	0	0	0
Lån per kvm bostadsyta*	5 558	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta*	160	0	0	0	0
Räntekänslighet*	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta*	257	0	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.

Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

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

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

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

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	2 983 933	-5 490 156	44 370	33 545 183
Disp av föreg års resultat				44 370	-44 370	0
Förändring under året	659 287	3 115 713	264 597	-264 598	-6 317	3 768 682
Belopp vid årets utgång	30 973 863	8 808 173	3 248 530	-5 710 384	-6 317	37 313 865

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 710 384
årets förlust	-6 317
	-5 716 701

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	322 428
i ny räkning överföres	-6 039 129
	-5 716 701

Företagets 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	1	2 058 726	2 080 973
Övriga rörelseintäkter	2	55 278	29 872
Summa rörelseintäkter		2 114 004	2 110 845
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-859 051	-955 972
Driftskostnader	4	-389 147	-385 823
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-165 475	-126 791
Personalkostnader	6	-93 308	-84 094
Avskrivningar	7	-414 292	-414 288
Summa rörelsekostnader		-1 921 273	-1 966 968
Rörelseresultat		192 731	143 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 755	-9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 803	-99 498
Summa finansiella poster		-199 048	-99 507
Resultat efter finansiella poster		-6 317	44 370
Årets resultat		-6 317	44 370

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 172 344	47 586 636
Summa materiella anläggningstillgångar		47 172 344	47 586 636
Summa anläggningstillgångar		47 172 344	47 586 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		388 599	571 426
Övriga fordringar		3 862	1 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 770	48 107
Summa kortfristiga fordringar		426 231	620 815
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 358 111	4 657 682
Summa kassa och bank		2 358 111	4 657 682
Summa omsättningstillgångar		2 784 342	5 278 497
SUMMA TILLGÅNGAR		49 956 686	52 865 133

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 782 036	36 007 036
Fond för yttre underhåll	3 248 530	2 983 933
Summa bundet eget kapital	43 030 566	38 990 969

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 710 384	-5 490 157
Årets resultat	-6 317	44 370
Summa ansamlad förlust	-5 716 701	-5 445 787
Summa eget kapital	37 313 865	33 545 182

Långfristiga skulder

Övriga skulder	264 124	285 624
Summa långfristiga skulder	264 124	285 624

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 500 000	18 000 000
Leverantörsskulder		48 936	107 089
Skatteskulder		13 670	6 845
Övriga skulder		82 743	92 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		733 348	828 318
Summa kortfristiga skulder		12 378 697	19 034 327

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 956 686

52 865 133

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 317	44 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	414 292	414 288
Betald skatt	4 245	-11 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	412 220	447 179
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	182 827	-493 440
Förändring av kortfristiga fordringar	14 337	-14 649
Förändring av leverantörsskulder	-58 154	51 956
Förändring av kortfristiga skulder	-104 301	563 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 929	554 726
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-6 521 500	0
Försäljning av lägenhet	3 775 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 746 500	0
Årets kassaflöde	-2 299 571	554 726
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 657 682	4 102 957
Likvida medel vid årets slut	2 358 111	4 657 683



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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 öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,75
Stambyte	0,75
Ombyggnation/fönsterrenovering	10

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 220 736	1 213 331
Hyror bostäder	68 438	111 041
Hyror lokaler	691 294	684 638
Fast.skatt	78 119	71 546
Kabel-TV	139	417
	2 058 726	2 080 973

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 925	7 377
Övriga ersättningar och intäkter	0	136
Uthyrning 2:a hand	33 474	22 359
Försäkringsersättning	17 879	0
	55 278	29 872

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-114 179	-339 430
El	-106 126	-76 478
Värme	-377 424	-392 920
Vatten och avlopp	-160 734	-55 508
Sophämtning/renhållning	-100 588	-89 362
Markytor, trädgård	0	-2 275
	-859 051	-955 973

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-39 054	-38 662
Obl besiktning OVK	-1 874	0
Besiktning hiss	-1 431	-1 388
Hisservice	-9 386	-9 612
Entrémattor	-4 617	-4 308
Övriga fastighetskostnader	-8 562	-23 919
Fastighetsförsäkring	-24 484	-20 892
Kabel-tv	-49 156	-47 885
Bredband	-43 450	-47 480
F-skötsel	-42 499	-40 572
Fastighetsskatt	-164 634	-151 104
	-389 147	-385 822

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-8 000	-5 500
Rådgivning	-43 413	-17 250
Fastighetsförvaltning	-80 402	-78 205
Möteskostnader	-20 200	-9 800
Bankkostnader	-3 053	-4 063
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 860	-5 810
Porttelefon	-4 485	-6 163
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-62	0
	-165 475	-126 791

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-93 308	-89 628
Förändring styrelse	0	5 534
	-93 308	-84 094

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 435	-72 431
	-414 292	-414 288

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början (Byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets början (Stambyte)	18 557 189	18 557 189
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 601 638	-6 259 781
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-6 943 495	-6 601 638
Planenligt restvärde vid årets slut	47 172 344	47 514 201
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 076 000	25 999 000
Mark	70 400 000	62 200 000
	107 476 000	88 199 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	98 000 000	79 800 000
Lokaler	9 476 000	8 399 000
	107 476 000	88 199 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-651 879	-579 448
Årets avskrivningar enligt plan	-72 435	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-724 314	-651 879

Planenligt restvärde vid årets slut	0	72 435
--	----------	---------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	47 172 344	47 514 201
Ombyggnad	0	72 435
	47 172 344	47 586 636

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0		0	3 500 000
Swedbank	3,235	2023-03-28	5 500 000	6 000 000
Swedbank	0		0	2 500 000
Swedbank	3,235	2023-03-28	6 000 000	6 000 000
			11 500 000	18 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 500 000	18 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000 19 300 000	19 300 000 19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm

Göran Persson

Susanne Tidhult

Simon Kollberg

Maarit Suopanki

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm
Revisor