



Årsredovisning 2022



Brf Stormsvalan 1

Org nr 769618-8940

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stormsvalan 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-14 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Fastigheten med beteckningen Stormsvalan 1 inom Stockholms kommun förvärvades 2010-10-26. Byggnaden har tre trappuppgångar. För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme. Marken innehas med tomträtt.

Inom fastigheten upplåter föreningen 24 lägenheter med bostadsrätt, 6 lokaler och 1 tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Totalytan är enligt den ekonomiska planen 1 639 kvm, varav 1 475 kvm utgör bostadsyta.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamot	Mikael Saltzman
Ledamot	Jacob Klapwijk
Ledamot	Elin Sonander
Ledamot	Lars Odelhall
Ledamot	Matilda Lindberg
Suppleant	Sun-Ida Hermansson
Suppleant	Axel Oppmark

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under kalenderåret.

Revisor
Hans Falsin
Allectus Ekonomi AB

Valberedning
Eva-Marie Liss
Karin Gullin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

500.000 amorterat på rörligt lån.

3-fas draget i 31:an och därmed tillgängligt i hela huset nu.

En lägenhet har sålts och en ny medlem har blivit godkänd.

Ställdon i undercentralen bytt, vilket åtgärdade stundtals mycket höga temperaturer i flertalet lägenheter.

Styrelsen tog ut arvode i enlighet med beslut taget på årsstämman 2021.

Mindre läcka i källaren åtgärdad på samma rör som föregående år.

Egenkontroll genomförd.

Cykelhängare monterad utanför cykelförrådet.

Utrensade cyklar bortforslade i enlighet med gällande regler.

Byte av kod, senare tidsgräns för kodlåsen och nya dörrstopp.

Byte till automatiskt lås för tvättstugan.

Facebook-grupp för boende i föreningen skapad.

OVK-besiktning från föregående år slutgiltigt godkänd efter åtgärder.

Två lägenheter har hyrts ut i andra hand under året, med ettårsavtal.

De rabatter som anlades under fjolåret har vårdats av trädgårdsgruppen, och har varit mycket uppskattade av både boende och förbipasserande.

Hylla för saker som bortskänkes har ställts i källaren.

Informationsbrev har delats ut till de boende.

Avgiftshöjning på 15% planerad för genomförande 1 april 2023.

Beslut om ytterligare amortering på 400.000 kr i början av 2023.

Medlemsinformation

Inga överlåtelser har skett under året. Inga medlemmar har utträtt och inga medlemmar har tillkommit. Föreningens totala medlemsantal vid årets slut är 36 stycken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 208	1 216	1 168	1 177	1 180
Resultat efter finansiella poster	-61	-114	-2 408	-27	132
Soliditet (%)	77	76	77	83	83
Balansomslutning	31 000	31 546	31 464	31 759	32 112
Likviditet (%)	14	54	42	336	333

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Summan av föreningens tillgångar alternativt skulder och eget kapital.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 059 128	2 169 450	709 649	-3 858 158	-113 853	23 966 216
Disposition av föregående års resultat:			74 940	-188 793	113 853	0
Årets resultat					-60 760	-60 760
Belopp vid årets utgång	25 059 128	2 169 450	784 589	-4 046 951	-60 760	23 905 456

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 046 952
årets förlust	-60 760
	-4 107 712

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	147 246
i ny räkning överföres	-4 254 958
	-4 107 712

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 207 685	1 215 564
Övriga rörelseintäkter		410	710
Summa rörelseintäkter		1 208 095	1 216 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-765 967	-871 836
Övriga externa kostnader	4	-124 954	-122 954
Personalkostnader		-38 725	0
Avskrivningar		-274 764	-274 764
Summa rörelsekostnader		-1 204 410	-1 269 554
Rörelseresultat		3 685	-53 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 471	-60 573
Summa finansiella poster		-64 445	-60 573
Resultat efter finansiella poster		-60 760	-113 853
Årets resultat		-60 760	-113 853

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	30 022 965	30 297 729
Summa materiella anläggningstillgångar		30 022 965	30 297 729
Summa anläggningstillgångar		30 022 965	30 297 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		757 810	676 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	120 952	112 853
Summa kortfristiga fordringar		878 762	789 526
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		98 531	459 196
Summa kassa och bank		98 531	459 196
Summa omsättningstillgångar		977 293	1 248 722
SUMMA TILLGÅNGAR		31 000 258	31 546 451

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 228 578

27 228 578

Fond för yttre underhåll

784 589

709 649

Summa bundet eget kapital

28 013 167

27 938 227

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 046 952

-3 858 158

Årets resultat

-60 760

-113 853

Summa fritt eget kapital

-4 107 712

-3 972 011

Summa eget kapital

23 905 455

23 966 216

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

5 250 000

Summa långfristiga skulder

0

5 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 800 000

2 050 000

Leverantörsskulder

89 152

46 573

Skatteskulder

55 225

43 906

Övriga skulder

657

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

149 769

189 756

Summa kortfristiga skulder

7 094 803

2 330 235

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 000 258

31 546 451

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Linjär avskrivningsmetod används.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
-----------	--------

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen avsätta belopp enligt antagen underhållsplan. I avsaknad av underhållsplan föreslås en avsättning på 0,3% på taxeringsvärdet till en fond för yttre reparationer.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 131 040	1 131 050
Hyror lokaler	81 972	89 842
Kabel-TV och bredband	-5 328	-5 328
	1 207 684	1 215 564

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnader	23 643	23 292
Hyra av entrémattor	8 303	7 343
Besiktningsskostnader	0	31 084
Reparationer och underhåll	58 149	156 981
OVK-besiktning	5 938	21 876
El	41 812	27 826
Värme	261 771	273 794
Vatten och avlopp	37 240	34 358
Avfallshantering	38 233	27 959
Försäkringskostnader	42 360	40 360
Tomträttsavgäld	221 900	202 700
Kabel-tv	8 627	8 393
Bredband	12 240	12 240
Förbrukningsinventarier	1 176	0
Förbrukningsmaterial	780	0
Övriga serviceavtal	3 795	3 630
	765 967	871 836

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	8 820	8 890
Fastighetsavgift	36 456	35 016
Kreditupplysningar	494	0
Föreningsgemensamma kostnader	100	12 438
Revisionsarvode	20 625	20 625
Ekonomisk förvaltning	43 499	38 595
Bankkostnader	1 550	1 550
Medlems-/föreningsavgifter	5 050	5 000
Övriga poster	7 560	840
Avgifter Bolagsverket	800	0
	124 954	122 954

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 715 500	31 715 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 715 500	31 715 500
Ingående avskrivningar	-2 179 473	-1 970 145
Årets avskrivningar	-209 328	-209 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 388 801	-2 179 473
Utgående redovisat värde	29 326 699	29 536 027
Taxeringsvärden byggnader	19 688 000	15 056 000
Taxeringsvärden mark	29 394 000	16 833 000
	49 082 000	31 889 000

Not 6 Fjärrvärme

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 000	265 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 000	265 000
Ingående avskrivningar	-88 200	-79 380
Årets avskrivningar	-8 820	-8 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 020	-88 200
Utgående redovisat värde	167 980	176 800

Not 7 Tvättstuga

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	511 351	511 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	511 351	511 351
Ingående avskrivningar	-255 492	-229 920
Årets avskrivningar	-25 572	-25 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 064	-255 492
Utgående redovisat värde	230 287	255 859

Not 8 Markarbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	620 860	620 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 860	620 860
Ingående avskrivningar	-291 816	-260 772
Årets avskrivningar	-31 044	-31 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 860	-291 816
Utgående redovisat värde	298 000	329 044

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavgälder	59 075	54 275
Försäkringskostnader	37 497	34 861
Ekonomisk förvaltning	9 781	9 656
Securitas	4 035	3 795
Stokab	3 060	3 060
Tele2	2 384	2 156
Bostadsrätterna	5 120	5 050
	120 952	112 853

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken	2,76	2023-01-12	800 000	800 000
Handelsbanken	1,17	2022-01-28	0	1 250 000
Handelsbanken	0,73	2023-10-30	3 750 000	3 750 000
Handelsbanken	0,83	2023-06-30	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	3,27	2023-01-30	750 000	0
			6 800 000	7 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 800 000	-2 050 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 800 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	13 571	8 226
Beräknat arvode för revision	18 750	18 750
Förutbetalda avgifter och hyror	53 269	94 035
Fjärrvärme	40 983	41 078
Renhållning	7 680	6 213
Vatten och avlopp	6 901	5 725
Fastighetsel	6 635	7 859
Städkostnader	1 980	1 941
Reparationer	0	5 929
	149 769	189 756

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Saltzman
Ordförande

Jacob Klapwijk

Elin Sonander

Lars Odelhall

Matilda Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Hans Falsin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stormsvalan 1, org.nr. 769618-8940

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stormsvalan 1 för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stormsvalan 1 för år 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens ansamlade förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2023



Hans Falsin