

Årsredovisning 2022

Brf Norra Anckaret

769602-1679



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA ANCKARET

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 1997-04-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-11-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-06-01.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 18. Föreningen förvärvade fastigheten 2013-12-10 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten byggdes 1758 och har värdeår 1986.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 6 lägenheter om 450 kvm och 3 lokaler om 120 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Måns Edlund	Ordförande
Fanny Asfour Edlund	Ledamot
Elvira Ekeblad	Ledamot (avgått i samband med utflytt)
Lars Lindqvist	Ledamot
Martha Strojwas	Ledamot
Henrik Björklund	Ledamot (Vald på extrastämma)
Annika Carpman	Ledamot

Valberedning

Marie Gummérus och Annelie Taberman.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ludwig Holmgren Revisor LH Revus AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Byte ventilationsfläkt
2021	Sotning/kontroll eldstäder
2020	Stamspolning
2019	Byte rökgasfläktar
2019	Renovering badrum efter vattenskada
2019	Ventilationsarbeten OVK, åtgärder
2018	Renovering hyreskontor, Apelbergsgatan
2018	Sotning/kontroll eldstäder
2018	Målning tak, utvändigt
2017	Byte undercentral
2016	Byte fläktmotor
2016	Byte fläktar
2016	Säkerhetsdörrar
2016	Renovering tvättstuga
2016	Övrigt el- och byggunderhåll
2015	Torkskåp

2015	Cykelrum
2015	Renovering av fläktar
2014	Fasadskada/takavrinning
2014	Central för portbrickor
2014	Sotning/kontroll eldstäder
2011	Trapphusmålning
2009	Maskinbyte tvättstuga
1986	Renovering/tillbyggnad av hela huset

Planerade underhåll

2023	Utvändig renovering av fönster plan 3
2024	Fasadrenovering

Underhåll av fastigheten sker enligt den underhållsplan som upprättats under 2018.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städ	Städhuset
Internet	Stockholms Stadsnät
Entrématta	CVS Boco
Fastighetsförvaltning	Retta AB
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
El	Fortum/Ellevio
Takskottning	Tello AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och intäkter från de kommersiella lokalerna bidrar till detta. Under året har inga större renoveringar planerats eller behövts varför kassan bygger på sig. I planeringen ligger att så snart finanserna tillåter lösa en del av föreningens lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 9 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	737 596	719 642	825 744	697 726
Resultat efter fin. poster	127 465	62 286	174 744	-277 389
Soliditet, %	65	65	65	64
Yttre fond	466 156	337 116	234 816	284 957
Taxeringsvärde	32 605 000	24 729 000	24 729 000	24 729 000
Bostadsyta, kvm	450	450	450	450
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	590	590
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 568	18 568	18 568	18 568
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,97	1,08	1,07
Belåningsgrad, %	35,60	35,39	35,19	35,00

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	16 953 510	-	-	16 953 510
Fond, yttre underhåll	337 116	-	129 040	466 156
Balanserat resultat	-1 363 627	62 286	-129 040	-1 430 381
Årets resultat	62 286	-62 286	127 465	127 465
Eget kapital	15 989 285	0	127 465	16 116 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 430 381
Årets resultat	127 465
Totalt	<u>-1 302 916</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	160 314
Balanseras i ny räkning	-1 463 230
	<u><u>-1 302 916</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		737 596	719 642
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		737 596	719 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-341 071	-372 585
Övriga externa kostnader	7	-59 348	-55 923
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 900	-148 794
Summa rörelsekostnader		-537 320	-577 302
RÖRELSERESULTAT		200 276	142 340
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 785	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75 596	-81 298
Summa finansiella poster		-72 811	-80 054
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127 465	62 286
ÅRETS RESULTAT		127 465	62 286

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	23 473 435	23 609 311
Maskiner och inventarier	10	0	1 024
Summa materiella anläggningstillgångar		23 473 435	23 610 335
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 23 473 435	 23 610 335
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 422
Övriga fordringar	11	7 675	4 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 628	24 131
Summa kortfristiga fordringar		32 303	31 314
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 365 679	1 130 985
Summa kassa och bank		1 365 679	1 130 985
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 397 982	 1 162 299
 SUMMA TILLGÅNGAR		 24 871 417	 24 772 634

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 953 510	16 953 510
Fond för yttre underhåll		466 156	337 116
Summa bundet eget kapital		17 419 666	17 290 626
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 430 381	-1 363 627
Årets resultat		127 465	62 286
Summa fritt eget kapital		-1 302 916	-1 301 341
SUMMA EGET KAPITAL		16 116 750	15 989 285
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 570 494	8 355 741
Övriga långfristiga skulder		109 996	109 996
Summa långfristiga skulder		5 680 490	8 465 737
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 785 247	0
Leverantörsskulder		12 505	19 984
Skatteskulder		8 644	4 384
Övriga kortfristiga skulder		28 232	25 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	239 549	267 938
Summa kortfristiga skulder		3 074 177	317 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 871 417	24 772 634

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 130 985	825 429
Resultat efter finansiella poster	127 465	62 286
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	136 900	148 794
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	264 365	211 080
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-989	2 697
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 682	91 779
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	234 694	305 556
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	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	234 694	305 556
Likvida medel vid årets slut	1 365 679	1 130 985

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norra Anckaret 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 1 %

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
Fastighetsskatt	56 699	50 496
Hysesintäkter, lokaler	393 372	382 612
Årsavgifter, bostäder	278 568	278 568
Övriga intäkter	8 957	7 966
Summa	737 596	719 642

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Snöskottning	13 485	16 744
Sotning	11 000	0
Städning	5 770	7 431
Trädgårdsarbete	0	7 741
Övrigt	4 991	4 742
Summa	35 246	36 658

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	9 909	35 553
Underhåll	0	31 274
Summa	9 909	66 827

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	44 488	35 624
Sophämtning	8 227	8 717
Uppvärmning	106 193	103 638
Vatten	16 309	9 005
Summa	175 217	156 984

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	15 569	16 446
Fastighetsförsäkringar	15 967	15 627
Fastighetsskatt	89 164	80 044
Summa	120 700	112 117

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	32 624	31 952
Förbrukningsmaterial	0	700
Revisionsarvoden	16 045	15 566
Serviceavgift brf-organisation	5 162	4 888
Övriga förvaltningskostnader	5 518	2 817
Summa	59 348	55 923

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75 484	81 298
Övriga räntekostnader	112	0
Summa	75 596	81 298

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	24 704 410	24 704 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>24 704 410</u>	<u>24 704 410</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 095 099	-959 223
Årets avskrivning	-135 876	-135 876
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 230 975</u>	<u>-1 095 099</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 473 435</u>	<u>23 609 311</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	11 116 985	11 116 985
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 797 000	8 577 000
Taxeringsvärde mark	21 808 000	16 152 000
Summa	32 605 000	24 729 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 097	72 097
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>72 097</u>	<u>72 097</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-71 073	-58 155
Avskrivningar	-1 024	-12 918
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-72 097</u>	<u>-71 073</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>1 024</u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 675	4 761
Summa	7 675	4 761

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1 293	1 346
Försäkringspremier	14 719	14 629
Förvaltning	8 616	8 156
Summa	24 628	24 131

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-12-28	0,82 %	2 785 247	2 785 247
SEB	2023-12-28	0,69 %	2 785 247	2 785 247
SEB	2025-12-28	1,20 %	2 785 247	2 785 247
Summa			8 355 741	8 355 741

Varav kortfristig del 2 785 247

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, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	7 963	5 611
Förutbetalda avgifter/hyror	95 912	88 738
Städning	0	1 154
Uppvärmning	106 193	146 238
Utgiftsräntor	991	991
Vatten	16 309	13 405
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 181	1 801
Summa	239 549	267 938

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 355 741	8 355 741
Summa	8 355 741	8 355 741

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Annika Carpman
Ledamot

Fanny Asfour Edlund
Ledamot

Lars Lindqvist
Ledamot

Martha Strojwas
Ledamot

Måns Edlund
Ordförande

Henrik Björklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

LH Revus AB
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 643ef7af4510dd6fb79e412a

Finalized at: 2023-04-24 13:47:29 CEST

Title: Brf Norra Anckaret, 769602-1679 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: sCjCv+Zu/ykd0rPuld+6kUP0h/gGYzB5bPRySq60EXg=-2

Initiated by: mans.edlund@gmail.com (mans.edlund@gmail.com) via Brf Norra Anckaret 769602-1679

Signees:

- Måns Edlund signed at 2023-04-18 22:21:05 CEST with Swedish BankID (**19621225-XXXX**)
- Ludwig Holmgren signed at 2023-04-24 13:47:28 CEST with Swedish BankID (**19820114-XXXX**)
- Fanny Edlund Asfour signed at 2023-04-24 11:54:27 CEST with Swedish BankID (**19930622-XXXX**)
- Annika Maria Carpman signed at 2023-04-18 22:33:08 CEST with Swedish BankID (**19760425-XXXX**)
- Henrik Björklund signed at 2023-04-18 22:19:25 CEST with Swedish BankID (**19920720-XXXX**)
- Lars Erik Lindqvist signed at 2023-04-18 22:29:37 CEST with Swedish BankID (**19661021-XXXX**)
- Martha Strojwas signed at 2023-04-19 08:15:58 CEST with Swedish BankID (**19730610-XXXX**)