

Årsredovisning 2022

BRF ÅSÖGATAN 166

769625-6440



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅSÖGATAN 166

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



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.

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 2012-12-12.

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 Pahl 7 på adressen Åsögatan 166 i Stockholm. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 548 kvm och 6 lokaler om 595 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Berit Margaretha Granath	Ordförande
Anders Engström	Styrelseledamot
Anita Davidsson Gyllenstein	Styrelseledamot
Derek Gunnesson	Styrelseledamot
Gustav Erik Arne Blomberg	Styrelseledamot
Per Nilsson	Styrelseledamot
Poya Ghorbani	Styrelseledamot
Eva Titelman Elmsäter	Suppleant
Pia Axelsson	Suppleant
Anna Löfstedt	Suppleant

REVISORER

Ulf Bengtsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011	Renovering av fasad mot gata och gård.
2011	Renovering av tvättstugan samt inköp av nya maskiner.
2014	Indragning av fiber för bredband.
2016	Byte till träportar mot gatan.
2017-2019	Påbyggnad med tre våningar och 20 lägenheter.
2018	Renovering av marmorgolven i båda trapphusen.
2018	Renovering och målning av trapphusen.
2018	Ny belysning i trapphusen.
2019	OVK-besiktning.
2019	Nya hissar installeras och förlängs till 7:e våningen.
2019	Målning av soprum och inköp av nya sopkärl.
2019	Installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
2020	Ytmätning av alla lägenheter.
2020	Ny belysning på gården.
2020	Takvärme anläggning installerad på yttertaket
2021	Målning av fönster.
2022	Reparationer av maskinpark i tvättstugan
2022	Reparation av ventilationen hos hyresgäster påbörjad.
2022	Undersökning kring hantering av stammar påbörjad.
2022	Nya cykelställ installerade i cykelrummet.
	Genomgång av värmen och installation av termostater i
2022	lägenheterna i äldre delen av fastigheten slutförd.

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Fortsatt undersökning kring hantering av stammar.
2023	Fortsatt reparationsarbete kring ventilation hos hyresgäster
2023	Stamspolning

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel	POS
Ekonomisk förvaltning	Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Ökade kostnader för el och fastighetsskatt samt viss höjning av räntekostnad för brf:s lån

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 370	2 305	2 330	2 072
Resultat efter fin. poster	232	-279	502	-1 026
Soliditet, %	70	70	70	70
Yttre fond	1 045	849	653	777
Taxeringsvärde	195 200	65 400	65 400	65 400
Bostadsyta, kvm	2 548	2 646	2 646	2 646
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	432	416	427	323
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 235	7 930	7 930	8 440
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,88	0,91	1,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	53 771	-	-	53 771
Fond, yttre underhåll	849	-	196	1 045
Balanserat resultat	-3 818	-279	-196	-4 293
Årets resultat	-279	279	232	232
Eget kapital	50 523	0	232	50 755

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 293
Årets resultat	232
Totalt	-4 061

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	586
Att från yttre fond i anspråk ta	-82
Balanseras i ny räkning	-4 564
	-4 061

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		2 370	2 305
Rörelseintäkter		10	408
Summa rörelseintäkter		2 380	2 713
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 451	-2 311
Övriga externa kostnader	8	-83	-112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384	-382
Summa rörelsekostnader		-1 918	-2 805
RÖRELSERESULTAT		462	-92
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-234	-187
Summa finansiella poster		-230	-187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		232	-279
ÅRETS RESULTAT		232	-279

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	69 319	69 701
Maskiner och inventarier	11	52	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 371	69 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 371	69 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	18
Övriga fordringar	12	154	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70	67
Summa kortfristiga fordringar		245	240
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 996	2 342
Summa kassa och bank		2 996	2 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 241	2 582
SUMMA TILLGÅNGAR		72 612	72 283

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 771	53 771
Fond för yttre underhåll		1 045	849
Summa bundet eget kapital		54 816	54 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 293	-3 818
Årets resultat		232	-279
Summa fritt eget kapital		-4 061	-4 096
SUMMA EGET KAPITAL		50 755	50 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 983	13 983
Summa långfristiga skulder		13 983	13 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 000	7 000
Leverantörsskulder		83	73
Skatteskulder		393	336
Övriga kortfristiga skulder		55	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343	317
Summa kortfristiga skulder		7 875	7 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 612	72 283

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åsögatan 166 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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
Erhållna statliga bidrag	0	400
Hysesintäkt bredband	117	117
Hysesintäkter, lokaler	1 152	1 102
Intäktsreduktion	0	-21
Årsavgifter, bostäder	1 100	1 100
Övriga intäkter	11	14
Summa	2 380	2 713

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	47	14
Fastighetsskötsel	30	15
Snöskottning	0	4
Städning	71	67
Trädgårdsarbete	2	17
Övrigt	39	2
Summa	189	120

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	5	12
El	0	17
Reparationer	136	362
Tvättstuga	10	8
VA	0	5
Ventilation	7	0
Värme	2	0
Summa	161	404

NOT 5, UTFÖRDA PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterrenoveringar	0	815
Bostäder VVS	61	0
VA	21	0
Summa	82	815

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	131	121
Sophämtning	116	96
Uppvärmning	329	363
Vatten	60	66
Summa	636	645

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	73
Bredband/Kabeltv	113	0
Fastighetsförsäkringar	61	57
Fastighetsskatt	209	153
Kabel-TV	0	43
Summa	383	327

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	11
Kameral förvaltning	37	35
Revisionsarvoden	18	21
Övriga förvaltningskostnader	27	44
Summa	83	112

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	232	185
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	234	187

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 919	72 919
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 919	72 919
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 218	-2 837
Årets avskrivning	-382	-382
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 600	-3 218
Utgående restvärde enligt plan	69 319	69 701
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 744</i>	<i>34 744</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 400	24 600
Taxeringsvärde mark	90 800	40 800
Summa	195 200	65 400
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	55	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-2	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2	0
Utgående restvärde enligt plan	52	0
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	154	154
Summa	154	154

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	17
Försäkringspremier	21	19
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	0	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	10
Summa	70	67

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-05-19	1,85 %	7 000	7 000
Nordea Hypotek	2024-05-22	0,90 %	7 000	7 000
Nordea Hypotek	2025-05-21	0,95 %	6 983	6 983
Summa			20 983	20 983

Varav kortfristig del 7 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	20	21
Fastighetsskötsel	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	207	181
Uppvärmning	47	58
Utgiftsräntor	28	18
Vatten	0	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11
Summa	343	317

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 857	23 857
Summa	23 857	23 857

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Berit Margaretha Granath
Ordförande

Anders Engström
Styrelseledamot

Anita Davidsson Gyllenstein
Styrelseledamot

Derek Gunnesson
Styrelseledamot

Gustav Erik Arne Blomberg
Styrelseledamot

Per Nilsson
Styrelseledamot

Poya Ghorbani
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Ulf Bengtsson
Revisor