

Årsredovisning 2022





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommitt per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggssupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Stengodset 6 (714000-2192) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stengodset 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Bråvallagatan 3. Stengodset 6 byggdes år 1929. Marken innehålls med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 106

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-10. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Susanne Ljungberg	Ordförande
Aron Lindahl	Kassör
Emma Ljung	Ledamot
Anna Eriksson	Ledamot
Theresia Eriksson	Ledamot
Pierre Lindgren	Ledamot
Alexander Wahlgren	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollfördra sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Byte av två pumpar och styrning av värmesystem
2022	Köp av ny tvättmaskin
2022	Ny underhållsplan framtagen
2020	Renovering av fönster mot gatan
2020	Beskärning och fällning av träd på framsidan
2019	Flytt av sopor till gatan
2019	Fortsättning av obligatorisk ventilationskontroll OVK
2019	Inköp av gemensam grill till innergården
2019	Obligatorisk energideklaration utförd
2018	Renovering av sopkarusell
2018	Inköp av entrématta
2018	Fortsättning av obligatorisk ventilationskontroll OVK
2018	Rensning av vinden
2018	Digitalisering av bokningssystem för tvättstugan
2018	Renovering av ytterdörr
2017	Renovering av hisskorg invändigt
2017	Underhåll av trädgård mot gård
2017	Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2017	Polering av marmortrapp
2017	Avtal med fastighetsägarnas fastighetsservice
2017	Utökad installation av rörelsedetektorer för belysning i källare och på vind
2016	Nya termostater i element
2016	Underhåll av trädgård framsida
2016	Installation av ny hiss
2015	Installation av ljussensorer i trapphus och källare
2015	Tätning av dörrar till vädringsbalkonger och källarfönster
2015	Renovering av staket
2013	Stamspolning av samtliga lägenheter och källare
2010	Byte av elservis
2007	Ommålning av lägenhetsfönsternas insida
2002	Byte av vatten- och avlopsstammar
1999	Byte av värmeväxlare
1998	Byte av stamar i de små lägenheterna
1998	Renovering och ommålning av entré
1998	Byte av Tak

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 38 st. Under året har 3 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 36 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning av trapphus	Wilke städ
Underhåll av hiss	S:t Eriks Hiss AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bytt två pumpar och styrningen av värmesystemet.

Under maj månad genomförde vi en gemensam städdag där vi delade in oss i grupper och gick igenom fastighetens gemensamma utrymmen, från vind till källare samt utedal. Aktiviteten avslutades med pizza.

Under hösten köpte vi in en tjänst från en trädgårdsfirma som gjorde en rensning bland buskar, träd och gräsmattor.

Vi har lagat grinden på framsidan och i tvättstugan har vi investerat i en ny tvättmaskin.

Vi har tagit fram en ny underhållsplan, uppdaterat våningsregistret i entrén samt bytt kortkod.

Under året har styrelsen tagit beslutet att inte höja avgifterna för medlemmarna i föreningen. Räント- och elkostnader har höjts för föreningen men då föreningen har en stabil likvid situation anser man att det inte behövs göras för året 2023. Beslutet kan komma att ändras i framtiden om situationen försämras ytterligare.

Under året har styrelsen börjat amortera av sina lån. 2022 amorterade föreningen av lån på 200tak. Den långsiktiga planen är att fortsätta amortera av lån under kommande år kvartalsvis.

Flerårsöversikt		<i>Belopp i kr</i>				
		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)		973	978	975	972	976
Rörelseresultat (tkr)		60	-32	-158	156	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)		-18	-68	-217	100	-9
Räntekostnad (tkr)		81	37	59	55	46
Balansomslutning (tkr)		6 058	6 370	6 376	6 539	6 462
Soliditet (%)		15,9	15,4	16,4	19,3	18
Fond för ytter underhåll (tkr)		1 027	901	774	647	665

Förändring i eget kapital

	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för ytter underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	461 600	19 997	900 580	-335 075	-68 293
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för ytter underhåll		126 600		-126 600	
Balanseras i ny räkning				-68 293	68 293
Årets resultat				-18 226	-18 226
Belopp vid årets utgång	461 600	19 997	1 027 180	-529 968	-18 226
					960 583

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-529 968
Årets förlust	-18 226
Totalt	-548 194
Behandlas så att:	
- avsättning till ytter fond (0,3% av taxeringsvärde)	150 000
- uttag ur ytter fond	-43 439
- i ny räkning överföres	-654 755
Summa	-548 194

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggssupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	972 619	978 113
Övriga rörelseintäkter		480	1 320
		973 099	979 433
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-665 390	-809 845
Övriga externa kostnader	4	-69 563	-23 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 960	-177 958
Rörelseresultat		60 186	-31 858
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 259	389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 671	-36 824
Resultat efter finansiella poster		-18 226	-68 293
Resultat före skatt		-18 226	-68 293
Årets resultat		-18 226	-68 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 960 953	5 115 813
Inventarier, maskiner och installationer	6	70 027	93 127
		5 030 980	5 208 940
Summa anläggningstillgångar		5 030 980	5 208 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 208	12 177
Övriga fordringar	7	977 573	5 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 471	46 608
		1 027 252	64 563
Kassa och bank	9	-	1 096 069
Summa omsättningstillgångar		1 027 252	1 160 632
SUMMA TILLGÅNGAR		6 058 232	6 369 572

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 027 180	900 580
Medlemsinsatser		461 600	461 600
Upplåtelseavgifter		19 997	19 997
		1 508 777	1 382 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-529 968	-335 075
Årets resultat		-18 226	-68 293
		-548 194	-403 368
Summa eget kapital		960 583	978 809
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 940 660	-
		1 940 660	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 972 724	5 132 794
Leverantörsskulder		39 351	121 308
Skatteskulder		4 548	3 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	140 366	132 784
		3 156 989	5 390 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 058 232	6 369 572

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper mm

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattnings med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år	(% föreg års)
Byggnader	1 549 424	(viktad) 1%	((viktad) 1%)
<i>Ombyggnader</i>			
Stambyte	5 326 814	2%	(2%)
Hissar	623 750	4%	(4%)=
Fönster	262 653	3%	(3%)
<i>Maskiner, inventarier och installationer</i>			
Undercentral (Heltavskriven)	248 306	-	-
Torktumlare, torkskåp och tvättmaskin	109 395	20%	(20%)
Postboxar (Heltavskriven)	18 381	-	-
Elsensorer (Heltavskriven)	65 313	-	-
Fastighetsnät	39 086	20%	(20%)

Nya termostater	105 582	10%	(10%)
-----------------	---------	-----	-------

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det längsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fond för ytter underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	887 174	881 530
Hyror	79 921	79 234
Överlätelse- och pantsättningsavgifter	5 524	17 349
Summa	972 619	978 113

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	18 705	30 930
Städning	65 472	63 500
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 738	29 548
Trädgårdsskötsel	12 775	-
Reparationer	38 355	55 413
EI	67 614	58 344
Uppvärmning	137 302	195 611
Vatten	27 157	29 600
Sophämtning	17 970	18 637
Försäkringspremie	33 617	32 549
Självrisk	-	39 370
Fastighetsavgift bostäder	44 051	42 311
Övriga fastighetskostnader	13 027	8 163
Kabel-tv/Bredband/IT	52 928	71 562
Förvaltningsarvode ekonomi	63 825	60 736
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 238	1 200
Panter och överlätelser	1 208	17 553
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 125	-
Övriga externa tjänster	11 844	8 428
	621 951	763 455
Underhåll		
VA/Sanitet	-	26 515
Värme	2 969	19 875
EI	40 470	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	665 390	809 845

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	2 387
Konsultarvode	48 250	-
Revisionarvode	21 313	21 100
Summa	69 563	23 487

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 762 641	7 762 641
-Mark	409 000	409 000
-Nyanskaffningar	-	262 653
	8 171 641	8 434 294
-Vid årets början	-3 055 828	-2 900 973
-Årets avskrivning enligt plan	-154 860	-154 855
	-3 210 688	-3 055 828
Redovisat värde vid årets slut	4 960 953	5 378 466
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 000 000	12 200 000
Mark	35 000 000	30 000 000
	50 000 000	42 200 000
Bostäder	50 000 000	42 200 000
Lokaler	-	-
	50 000 000	42 200 000

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	586 063	549 162
-Nyanskaffningar	-	36 901
	586 063	586 063
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-492 936	-469 833
-Årets avskrivning	-23 100	-23 103
	-516 036	-492 936
Redovisat värde vid årets slut	70 027	93 127

Not 7 Övriga fordringar

	2022	2021
Skattekonto	5 784	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>971 789</u>	-
Summa	977 573	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	35 505	33 617
Bredband och hemsida	12 966	12 991
Kabel-tv	-	-
Servceavtal hiss	-	-
Summa	48 471	46 608

Not 9 Kassa och bank

	2022	2021
Avräkningskonto Fastighetsägarna har flyttat till fordringar i år	-	1 096 069
Summa	-	1 096 069

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB Bolån	2023-09-28	3,78%	1 921 250	38 820	1 940 660
SEB Bolån	2025-01-28	1,36%	1 940 660	-	1 940 660
SEB Bolån	2023-09-28	4,44%	1 051 474	-	1 051 474
SEB Bolån		-	-	-	200 000
			4 913 384	38 820	5 132 794
Varav långfristig del			1 940 660	-	-
Varav kortfristig del			2 933 904		5 132 794
Kommande års planerade amortering			38 820		-
			4 913 384		5 132 794

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hyror och årsavgifter	72 342	71 896
Driftskostnader	43 131	39 786
Låneränta	3 893	602
Revisionsarvode	21 000	20 500
Summa	140 366	132 784

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsintekningar	6 182 000	6 182 000
Summa ställda säkerheter	6 182 000	6 182 000

Not 13 Eventalförpliktelser

	2022	2021
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Susanne Ljungberg

Pierre Lindgren

Anna Eriksson

Aron Lindahl

Emma Ljung

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Börje Krafft



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2023 15:26

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 12.04.2023 09:23

DOCUMENT ID:

HyOYnRQz2

ENVELOPE ID:

SywKn07zn-HyOYnRQz2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022.pdf

17 pages

⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Pierre Folke Lindgren pierrelindgren2@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 09:36 12.04.2023 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/15) IP: 37.123.147.82
Anna Elisabeth Linnea Eriksson anna.el.eriksson94@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 09:52 12.04.2023 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/06) IP: 81.170.151.194
SUSANNE LJUNGBERG sistlersu@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2023 10:25 12.04.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/11) IP: 95.193.115.53
Emma Charlotte Margaretha Ljung emma.ljung4@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 10:32 12.04.2023 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/07/03) IP: 178.132.74.146
ARON LINDAHL aronlindahl96@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 16:46 12.04.2023 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/30) IP: 94.191.152.212
BÖRJE KRAFTT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	15.04.2023 15:26 13.04.2023 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 94.234.118.84

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed