

Årsredovisning 2022

Brf Huggjärnet 18-19
716425-8365



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HUGGJÄRNET 18-19

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 1988-02-12. Föreningens gällande stadgar har registrerats 2019-01-12.

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 fastigheterna Huggjärnet 18 och Huggjärnet 19 som bebyggdes 1927-29. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 68 bostadsrättslägenheter om totalt 5 123 kvm och 1 lokal om 212 kvm.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök

17 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 5 123,5 kvm Total lokalyta: 212 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm Löptid t.o.m.

Besiktningman.se Sverige AB 212,0 2026-12-31

Lokalen har under 2023 delats upp och enligt tilläggsavtal med Besiktningman.se Sverige AB har ytan reducerats till totalt 125 kvm och kontraktstiden förlängts t o m 2029-12-31. Återstående uthyrningsbar yta 79 kvm hyrs fr o m 2023-02-01 t o m 2028-01-31 ut enligt nytt avtal med Gladö Konsulting AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Mattias Nordstedt	Ordförande
Johan Wallgren	Vise ordförande
Jan Wikström	Kassör
Magnus Ösmark	Sekreterare
Daniel Radojic	Ledamot
Loui Bernal	Suppleant
Ann-Charlotte Axelsson	Suppleant
Ain Tomingas	Suppleant

Valberedning

Ulrika Westerlund (Sammanställande), Cecilia Björzen, Mikael Dunker

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Folkesson Råd & Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002-2005	Renoverades föreningens kungsaltaner, paradbalkong samt takterass
2002-2003	Trapphusrenovering
2010	Puts och avfärgningsarbeten på gårdssidan samt renovering/målning av fönster och balkongdörrar
2012	Investerat ett fiberbaserat höghastighets bredband
2017	Fönsterrenovering med bullerdämpning
2017-2019	Iordningställande av gård mot Pålsundsbacken
2018	Byte till säkerhetsdörrar
2019	Tvättstugorna försågs med ny maskinell utrustning
2020	Målning av plåttak samt översyn av taksäkerhet. Besiktning av taken utförs kontinuerligt
2021	Ny trall på takterassen samt lagning av skada. Fönster renoverade och målade Heleneborgsgatan 54. Tätning av tre rökkanaler.
2022	Fortsatt fönsterrenovering Heleneborgsgatan 48-52. Stamspolning. Ny inpasseringssystem. Inredning av cykelvårdsrum och hobbyrum.

Planerade underhåll

2023	Fortsatt fönsterrenovering Heleneborgsgatan 48-52
2023	OVK-åtgärder (ventilation)
2023	Åtgärder efter stamspolning

Övrig verksamhetsinformation

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	FT Drift AB

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 212 kvm lokalytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Beslutad höjning med 5% fr o m 2023-01-01.

Resultatet exkl avskrivningar uppgår till -245 058 kronor.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 458 153 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har uppgått till 777 741 kronor avseende underhåll fönster, stamspolning mm. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden med 594 539 kronor.

Nedlagda kostnader 273 499 kronor avseende installation av passersystem har aktiverats för att skrivas av på 10 år fr o m 2023-01-01.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 400 581	3 022 050	2 930 440	3 206 794
Resultat efter fin. poster	-938 305	-612 610	-547 710	-59 704
Soliditet, %	98	98	99	98
Yttre fond	179 539	545 714	901 370	804 992
Taxeringsvärde	243 819 000	180 527 000	180 527 000	180 527 000
Bostadsyta, kvm	5 124	5 124	5 124	5 124
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	497	497	497	497
Lån per kvm bostadsyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	-	-	-	-
Belåningsgrad, %	-	-	-	-

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	42 822 711	-	-	42 822 711
Upplåtelseavgifter	15 401 723	-	-	15 401 723
Fond, yttre underhåll	545 714	-	-366 175	179 539
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-130 100	-	-	-130 100
Balanserat resultat	-1 494 057	-612 610	366 175	-1 740 491
Årets resultat	-612 610	612 610	-938 305	-938 305
Eget kapital	56 533 381	0	-938 305	55 595 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 740 491
Årets resultat	-938 305
Totalt	<u>-2 678 797</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	415 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-594 539
Balanseras i ny räkning	-2 499 258
	<u>-2 678 797</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		3 400 581	3 022 050
Rörelseintäkter		2	60
Summa rörelseintäkter		3 400 583	3 022 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 160 731	-2 781 822
Övriga externa kostnader	7	-513 440	-206 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-693 247	-673 836
Summa rörelsekostnader		-4 367 418	-3 661 940
RÖRELSERESULTAT		-966 835	-639 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 530	27 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-60
Summa finansiella poster		28 530	27 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-938 305	-612 610
ÅRETS RESULTAT		-938 305	-612 610

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	52 747 061	53 128 942
Maskiner, inventarier och installationer	9	64 577	102 444
Summa materiella anläggningstillgångar		52 811 638	53 231 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 811 638	53 231 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		93 138	95 744
Övriga fordringar	10	9 434	5 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	235 862	162 083
Summa kortfristiga fordringar		338 434	262 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 499 620	3 967 548
Summa kassa och bank		3 499 620	3 967 548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 838 054	4 230 399
SUMMA TILLGÅNGAR		56 649 692	57 461 785

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 094 334	58 094 334
Fond för yttre underhåll		179 539	545 714
Summa bundet eget kapital		58 273 873	58 640 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 740 491	-1 494 057
Årets resultat		-938 305	-612 610
Summa fritt eget kapital		-2 678 797	-2 106 666
SUMMA EGET KAPITAL		55 595 076	56 533 381
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		572 066	412 413
Skatteskulder		17 935	9 502
Övriga kortfristiga skulder	12	19 794	13 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	444 822	493 098
Summa kortfristiga skulder		1 054 617	928 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 649 692	57 461 785

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 967 548	3 943 441
Resultat efter finansiella poster	-938 305	-612 610
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	693 247	673 836
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-245 058	61 226
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 583	221 515
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	126 213	37 200
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-194 429	319 941
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-273 499	-295 834
Kassaflöde från investeringar	-273 499	-295 834
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	-467 928	24 107
Likvida medel vid årets slut	3 499 620	3 967 548

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Huggjärnet 18-19 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	100 år
Ombyggnad dagis till bostäder	30 år
Ombyggnad soprum	20 år
Byte till säkerhetsdörrar	30 år
Iordningställande av gård	40 år
Installation av passersystem	10 år
Installation bredband	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

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.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Fastighetsskatt lokal	62 513	55 272
Hysesintäkter, bostäder	136 788	134 112
Hysesintäkter, lokaler	723 559	519 408
Rabatter lokaler	-51 144	-215 684
Årsavgifter, bostäder	2 510 802	2 510 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 063	15 457
Övriga intäkter	2	3 145
Summa	3 400 583	3 022 110

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	43 430	35 622
Fastighetsskötsel	72 570	65 857
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 277	28 206
Sotning	0	31 531
Städning	91 364	89 280
Yttre skötsel / vinterunderhåll	23 423	75 054
Summa	245 064	325 550

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	395 625	172 615
Planenligt underhåll	777 741	781 175
Reparation försäkringsskada	62 528	16 100
Summa	1 235 895	969 890

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	198 871	133 310
Sophämtning	81 391	66 633
Uppvärmning	719 015	734 453
Vatten	136 819	129 163
Summa	1 136 095	1 063 559

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	104 794	99 340
Fastighetsskatt	174 520	157 400
Kabel-TV / Internet	167 140	166 084
Självrisker	97 223	0
Summa	543 677	422 824

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Befarade förluster på hyres/avgifts/kundfordran	321 860	0
Ekonomisk förvaltning	96 422	110 668
Förbrukningsmaterial	7 324	8 936
Möteskostnader	10 314	14 525
Revisionsarvoden	19 125	17 940
Överlåtelse- och pansättningskostnader	18 063	14 274
Övriga förvaltningskostnader	40 332	39 939
Summa	513 440	206 282

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 724 101	64 520 528
Årets anskaffning	273 499	203 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>64 997 600</u>	<u>64 724 101</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 595 159	-10 949 955
Årets avskrivning	-655 380	-645 204
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 250 539</u>	<u>-11 595 159</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>52 747 061</u></u>	<u><u>53 128 942</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	7 444 825	7 444 825
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 670 000	67 581 000
Taxeringsvärde mark	161 149 000	112 946 000
Summa	243 819 000	180 527 000
Not 9, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	331 322	239 061
Årets anskaffning	0	92 261
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>331 322</u>	<u>331 322</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-228 878	-200 246
Årets avskrivning	-37 867	-28 632
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-266 745</u>	<u>-228 878</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>64 577</u></u>	<u><u>102 444</u></u>
Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 434	5 024
Summa	9 434	5 024
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	162 431	104 794
Förvaltning	20 930	0
Kabel-TV	42 715	41 783
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 786	15 506
Summa	235 862	162 083

Not 12, Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	19 794	13 391
Summa	19 794	13 391

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	18 000
El	27 135	20 227
Fastighetsskötsel	6 133	5 505
Förutbetalda avgifter/hyror	231 125	289 496
Reparation och underhåll	2 113	0
Städning	7 440	7 440
Uppvärmning	109 253	108 355
Vatten	26 694	21 389
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 929	22 686
Summa	444 822	493 098

Not 14, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Lokalen har under 2023 delats upp och enligt tilläggsavtal med Besiktningman.se Sverige AB har ytan reducerats till totalt 125 kvm och kontraktstiden förlängts t o m 2029-12-31. Återstående uthyrningsbar yta 79 kvm hyrs fr o m 2023-02-01 t o m 2028-01-31 ut enligt nytt avtal med Gladö Konsulting AB.

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2023-01-01.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Mattias Nordstedt
Ordförande

Johan Wallgren

Magnus Ösmark

Jan Wikström

Daniel Radojcic

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Folkesson Råd & Revision
Eva Andersson Dverstorp
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: 645249fc596146f6ea189722

Finalized at: 2023-05-04 08:33:35 CEST

Title: Årsredovisning 2022 Brf Huggjärnet 18-19.pdf

Digest: xw21h+T0E7M0EwDsQ2eSyK8xLKzoATYf/SZqK+1/QzI=-3

Initiated by: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2023-05-04 08:33:24 CEST with Swedish BankID (**19680510-XXXX**)
- Jan Wikström signed at 2023-05-03 14:07:47 CEST with Swedish BankID (**19630912-XXXX**)
- Daniel Radojcic signed at 2023-05-03 17:05:03 CEST with Swedish BankID (**19800918-XXXX**)
- Johan Wallgren signed at 2023-05-04 07:58:32 CEST with Swedish BankID (**19620514-XXXX**)
- Magnus Ösmark signed at 2023-05-03 16:37:01 CEST with Swedish BankID (**19750124-XXXX**)
- Mattias Nordstedt signed at 2023-05-03 13:58:27 CEST with Swedish BankID (**19690407-XXXX**)