Årsredovisning 2022

Brf Bromsen 1

Org nr 769615-6145

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 bostadsrättslägenhet.

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 ombildning.

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 Bromsen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.
Uppgifter inom parantes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-10.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-11-26.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade 2010-05-07 fastigheten Bromsen 1 i Stockholm kommun.
Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 24 952 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Olaus Magnus Väg AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisas i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övervärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt.

Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övervärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den mottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag.) Aktierna i Fastighetsbolaget Olaus Magnus Väg AB har därefter nedskrivits till substansvärdet och sedan sålts 2010-08-23.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnad med beteckning Bromsen 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 173 kvadratmeter. Fastigheten består av 26 lägenheter varav 24 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt 2 lokaler. Lägenhetsytan uppgår till 1 051 kvadratmeter och lokalytan uppgår till 78 kvadratmeter, totalt 1 129 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1937.

Lägenhetsfördelning
20 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift för år 2022 har uppgått till 1519 kr per lägenhet.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 32 598 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	12 200 000	19 800 000	32 000 000
Lokaler	396 000	202 000	598 000
Totalt	12 596 000	20 002 000	32 598 000

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker i enlighet med underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Ebba Petrén
Sara Irénius
Frida Ottow
Simon Sjögren
Anna Linder

Suppleant: Kiki Malander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden, 1 extrastämma och 1 konstituerande styrelsemöte.

Revisor
Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- Balkonger har färdigställts på våning 1, slutbesked har erhållits från Stockholms stad.

- Ny underhållsplan har tagits fram som föreningen följer.

- Kontroller är utförda för samtliga balkonger.

- En fastighetsskötare har anlitats för att stötta styrelsen.

- Föreningen har installerat skydd mot skadedjur i fastigheten.

- I samtliga portar är kodlås förnyade.

- Föreningen har utfört underhåll hos de två hyresgästerna.

- Föreningen planerar en uteplats med grill på baksidan till sommaren 2023, samt mer blomster och buskar.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 33 (33) medlemmar. Under året har 3 (5) överlåtelser genomförts. Under året har 3 (3) medlemmar beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	941	926	891	974	974
Resultat efter finansiella poster	-785	-730	-352	-342	-975
Soliditet (%)	83,3	82,3	79,7	78,8	80,3
Fastighetslån kr/kvm	3 311	3 892	4 853	5 070	5 070
Skuldränta (%)	2,0	1,6	1,7	1,7	1,8
Årsavgift kr/kvm	812	812	781	796	811

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta
Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter kr/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 165	3 206	261	-4 477	-730	**20 425**
Disposition av föregående års resultat:			22	-752	730	**0**
Årets resultat					-785	**-785**
Belopp vid årets utgång	**22 165**	**3 206**	**283**	**-5 229**	**-785**	**19 640**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 228 448
årets förlust	-785 292
	-6 013 740

behandlas så att	
avsättning yttre underhållsfond	165 000
uttag ur yttre underhållsfond	-241 990
i ny räkning överföres	-5 936 750
	-6 013 740

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	940 710	926 019
Övriga rörelseintäkter		88 577	81 359
Summa rörelsenintäkter		**1 029 287**	**1 007 378**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-913 317	-782 183
Övriga externa kostnader	4	-169 438	-219 916
Personalkostnader		-4 995	-6 878
Avskrivningar		-658 846	-658 846
Summa rörelsekostnader		**-1 746 596**	**-1 667 823**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 971	3 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 954	-72 188
Summa finansiella poster		**-67 983**	**-69 146**
Resultat efter finansiella poster		**-785 292**	**-729 591**
Årets resultat		**-785 292**	**-729 591**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 855 544	21 494 637
Inventarier, verktyg och installationer	6	276 532	296 285
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 132 076**	**21 790 922**
Summa anläggningstillgångar		**21 132 076**	**21 790 922**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	411 362	336 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 620	38 948
Summa kortfristiga fordringar		**450 982**	**375 270**
Kassa och bank		2 005 016	2 642 118
Summa omsättningstillgångar		**2 455 998**	**3 017 388**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 588 074**	**24 808 310**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 165 276	22 165 276
Upplåtelseavgifter		3 205 739	3 205 739
Fond för yttre underhåll		282 914	260 787
Summa bundet eget kapital		**25 653 929**	**25 631 802**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 228 448	-4 476 731
Årets resultat		-785 292	-729 591
Summa fritt eget kapital		**-6 013 740**	**-5 206 322**
Summa eget kapital		**19 640 189**	**20 425 480**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 100 000	0
Summa långfristiga skulder		**3 100 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	380 000	4 090 000
Depositionsavgifter		15 210	15 210
Leverantörsskulder		229 572	34 234
Aktuella skatteskulder		88 389	84 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	134 714	159 226
Summa kortfristiga skulder		**847 885**	**4 382 830**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 588 074**	**24 808 310**

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-785 292	-729 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		658 846	658 846
Betald skatt		4 152	2 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-122 294**	**-68 610**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-70 794	-11 049
Förändring av kortfristiga fordringar		-673	-298
Förändring av leverantörsskulder		195 338	5 681
Förändring av kortfristiga skulder		46 283	18 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**47 860**	**-55 716**
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		-610 000	-1 010 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-610 000**	**-1 010 000**
Årets kassaflöde		**-562 140**	**-1 065 716**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 978 440	4 044 156
Likvida medel vid årets slut		**2 416 300**	**2 978 440**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100
Standardförbättringar	100
Fönsterprojekt	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	793 117	793 116
Hyresintäkter bostäder	116 484	116 484
Hyresintäkter, lokaler ej moms	12 360	20 681
Hyresbortfall, lokaler ej moms	0	-8 661
Hyresintäkter, p-plats ej moms	19 500	13 400
Hyresbortfall, p-plats ej moms	-750	-9 000
	940 711	**926 020**

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Städning grundavtal	31 239	25 428
Besiktningskostnader OVK	3 090	49 461
Reparationer och underhåll	340 571	106 073
Fastighetsel	37 240	29 886
Fjärrvärme	248 087	260 932
Vatten- och avlopp	32 715	29 455
Avfallshantering	22 688	17 458
Fastighetsförsäkring	18 914	18 211
Tomträttsavgälder	69 700	69 700
Systematiskt brandskyddsarbete	15 806	34 234
Kabel-tv	61 543	61 157
Trädgårdsskötsel	25 388	80 188
Container/tippavgift	6 336	0
	913 317	**782 183**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	45 474	41 995
Ek förvaltning grundavtal	54 219	50 814
Serviceavg till branschorgan	5 162	5 034
Revisionsarvode	14 500	14 000
Bankkostnader	5 445	2 050
Upprättande av energideklaration	0	8 744
Underhållsplan	29 108	0
Övriga externa tjänster	15 530	97 279
	169 438	**219 916**

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 095 629	26 555 738
Inköp	0	539 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 095 629**	**27 095 629**
Ingående avskrivningar	-5 600 992	-4 961 899
Årets avskrivningar	-639 093	-639 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 240 085**	**-5 600 992**
Utgående redovisat värde	**20 855 544**	**21 494 637**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	395 050	395 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**395 050**	**395 050**
Ingående avskrivningar	-98 765	-79 012
Årets avskrivningar	-19 753	-19 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-118 518**	**-98 765**
Utgående redovisat värde	**276 532**	**296 285**

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto förvaltare	411 285	336 322
Skattekonto	77	0
	411 362	**336 322**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tomträtt	17 425	17 425
Försäkring	6 388	6 137
Kabel-TV	15 807	15 385
	39 620	**38 947**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,610	2024-04-30	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek	3,030	2023-02-02	380 000	990 000
			3 480 000	**4 090 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			380 000	5 100 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 380 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Elkostnader	5 264	2 386
Värme	40 340	41 737
Lokalvård	2 135	2 119
Revision	12 500	12 500
Räntor	8 598	9 013
Reparation	0	2 197
Förutbetalda avgifter och hyror	51 909	77 146
Vatten och avlopp	6 061	5 028
Avfall	5 266	3 104
Styrelsearvode	2 641	3 996
	134 714	**159 226**

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 650 000	8 650 000
	8 650 000	**8 650 000**

Johanneshov

Ebba Petrén

Sara Irénius

Frida Ottow

Simon Sjögren

Anna Linder

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Engzell
Auktoriserad revisor
Engzells Revisionsbyrå