

Årsredovisning 2022

Brf Bryggan

769617-8248



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRYGGAN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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 kommer 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 2007-11-26.

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 Båten 8 i Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1920 och har värdeår 1930. Den förvärvades 2009-12-21. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 116 kvm och 3 lokaler om 110 kvm.

Föreningen har vid årets slut 2 uthyrda lokaler och 1 outhyrdd lokal.

Föreningens nuvarande gällande stadgar har reviderats vid två stämmor under 2021 och har senast registrerats 2021-07-06.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningen äger marken.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Almqvist	Ordförande
Bernt Mikael Lennart Lundström	Kassör
Felicia Höjer	Sekreterare
Josephine Wahlund	Ledamot
Marie Sjönell	Suppleant

Revisorer

Åsa Parker Frykell Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Underhållsplan och tidigare genomförda åtgärder

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. En långsiktig underhållsplan har upprättats under 2018.

Gårdsrenovering och tvättstuga	2012
Trapphusrenovering	2013
Renovering av hyreslägenhet	2014
Hissrenovering	2015
Stamspolning	2015
Byte belysning trapphus och vind	2016
Reparationer efter inbrott	2016
Byte el och köksfält i hyreslägenheter	2017
Byte stamventiler för vatten	2017
Införande nytt låssystem portar och källare	2017
Teknisk plan	2018
Nytt låssystem	2018
Fjärrvärme-optimering-byte ventiler	2018
Bredband och Tv Comhem	2018
Taksäkerhetsprojekt	2018
El i möteslokal åtgärdad	2018

Forts. nästa sida

Forts. tidigare genomförda åtgärder

Stamspolning	2020
Barnvagnsramp, entrén	2020
Säkerhetsdörr, hyreslägenhet	2020
Trapphusbalkonger, etapp 1	2020
Renovering av yttertak	2020
Beskärning av träd på innergården	2022
Relining av stammarna	2022

Planerat underhållsbehov

Åtgärder	År	Kostnad TKR
Ytterfönster - målning/underhåll + div underhåll	2023	463
Balkonger yttre - mot gatan, etapp 2	2024-2025	225
Div underhåll - ytterport, ev dörrar/stuckaturer	2024-2025	350
Div löpande underhåll samt fasad - underhåll och målning	2026-2028	1450
Summa	2023-2028	2 488

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättning görs även till fond för reparation och underhåll av balkonger vilket motsvarar inbetalda avgifter från medlemmar som har balkonger.

Styrelsen beräknar att ovan planerade underhållsåtgärder ska kunna täckas av föreningens likvida medel

Avtal med leverantörer

Jourmontörerna (akuta ärenden)
ITK AB (hisskötsel)
ED's städ (städning av allmänna utrymmen)
Berendsen (entrémattor)
Kungslås (nycklar)
Säkerhetsintegrering (passersystem)
Renova (sophämtning med samfällighet)
CC Plåt & Tak (Snöskottning)
Simpleko AB (ekonomisk förvaltning)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining och underhåll av föreningens stammar genomförd av Röranalys AB våren 2022.

Underhållsavtal tecknat med Röranalys där bl.a. spolning kan avropas om ca 5 år (år 2027)

Försäkringsärende rörande åtgärdande av vattenskada för två lägenheter som uppstod vid slutfasen av reliningprojektet. Ärendet avslutat och klart.

Påbörjad upphandling av entreprenör för fönsterrenovering, genomförande under 2023.

Upphandling av OVK, för genomförande under våren 2023.

Ekonomi

Föreningen sänkte under våren risken i den långsiktiga finansiella förvaltning av föreningens överskottsmedel (fonder och kapitalförsäkring) så att 80 % av föreningens medel nu ligger på räntekonto/ränteblandfond upplägg. Styrelsen avser bibehålla denna riskfördelning.

Årshyran för hyreslägenhet och källarlokal höjdes med 2 % under 2022.

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust, liksom resultatet för 2021. Detta beror främst på underhållskostnaden för fastigheten.

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i avtal

Avtal med CC Plåt & Tak rörande bevakning av snöskottning av tak tecknat i oktober 2022 efter upphandling tillsammans ned grannfastigheten.

Övriga uppgifter

Gårdsstädningar med samkväm ordnades tillsammans med grannfastighet i april och oktober 2022.

Gemensamt samkväm med information om åtgärder i fastigheten anordnades i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	682 025	674 848	694 480	710 995
Resultat efter fin. poster	-2 136 654	-833 223	-1 508 950	-120 722
Soliditet, %	100	100	100	100
Yttre fond	1 034 478	907 065	779 652	652 239
Taxeringsvärde	47 293 000	42 471 000	42 471 000	42 471 000
Bostadsyta, kvm	1 116	1 116	1 116	1 116
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	487	487	487	487
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	29 590 886	-	-	29 590 886
Upplåtelseavgifter	7 490 423	-	-	7 490 423
Fond, yttre underhåll	907 065	-	127 413	1 034 478
Balkongfond	48 150	-	6 000	54 150
Balanserat resultat	-4 914 806	-833 223	-133 413	-5 881 441
Årets resultat	-833 223	833 223	-2 136 654	-2 136 654
Eget kapital	32 288 496	0	-2 136 654	30 151 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 881 441
Årets resultat	-2 136 654
Totalt	<u>-8 018 095</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	141 879
Till balkongfond avsätts	6 000
Balanseras i ny räkning	-8 165 974
	<u>-8 018 095</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		682 025	674 848
Rörelseintäkter		4 370	-2
Summa rörelseintäkter		686 394	674 846
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 495 506	-1 135 934
Övriga externa kostnader	7	-110 027	-151 008
Personalkostnader	8	-64 415	-63 496
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 146	-162 389
Summa rörelsekostnader		-2 820 094	-1 512 828
RÖRELSERESULTAT		-2 133 700	-837 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-2 954	4 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-153
Summa finansiella poster		-2 954	4 759
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 136 654	-833 223
ÅRETS RESULTAT		-2 136 654	-833 223

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	11	26 819 982	26 967 402
Maskiner och inventarier	12	0	2 726
Summa materiella anläggningstillgångar		26 819 982	26 970 128
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 819 982	26 970 128
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 376	0
Övriga fordringar	13	216	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 521	69 431
Summa kortfristiga fordringar		86 113	69 580
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	15	1 276 720	1 725 000
Summa kortfristiga placeringar		1 276 720	1 725 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 103 043	3 655 700
Summa kassa och bank		2 103 043	3 655 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 465 876	5 450 280
SUMMA TILLGÅNGAR		30 285 858	32 420 408

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 081 309	37 081 309
Balkongfond		54 150	48 150
Fond för yttre underhåll		1 034 478	907 065
Summa bundet eget kapital		38 169 937	38 036 524
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 881 441	-4 914 806
Årets resultat		-2 136 654	-833 223
Summa fritt eget kapital		-8 018 095	-5 748 028
SUMMA EGET KAPITAL		30 151 842	32 288 496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		26 665	35 003
Skatteskulder		2 550	2 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 801	94 798
Summa kortfristiga skulder		134 016	131 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 285 858	32 420 408

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 655 700	6 040 620
Resultat efter finansiella poster	-2 136 654	-833 223
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	150 146	162 389
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 986 508	-670 834
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 533	786
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 104	10 127
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 000 937	-659 921
Investeringar		
Finansiella placeringar	448 280	-1 725 000
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	448 280	-1 725 000
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	-1 552 656	-2 384 921
Likvida medel vid årets slut	2 103 043	3 655 700

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bryggan 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	2,5-5 %

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
Hysesintäkter, bostäder	93 614	91 920
Hysesintäkter, lokaler	30 615	29 476
Vidarefakturering	4 375	0
Årsavgifter, bostäder	503 604	503 604
Övriga intäkter	56 530	49 846
Övriga årsavgifter	-2 344	0
Summa	686 394	674 846

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	32 133	21 929
Snöskottning	4 375	32 560
Städning	27 069	28 128
Trädgårdsarbete	13 793	2 759
Vidarefakturering	4 375	0
Summa	81 745	85 376

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	0	14 500
Löpande reparationer	23 188	400 239
Planerat underhåll	1 964 901	297 351
Summa	1 988 089	712 090

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	60 816	31 127
Sophämtning	38 750	33 684
Uppvärmning	135 011	137 516
Vatten	25 021	23 024
Summa	259 598	225 351

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	32 394	27 747
Fastighetsskatt	25 715	24 595
Kabel-TV/Bredband	59 665	58 775
Självrisker	48 300	2 000
Summa	166 074	113 117

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	55 467	53 907
Förbrukningsmaterial	2 418	2 516
Konsultkostnader	4 776	63 502
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Övriga externa kostnader	38 366	25 853
Övriga förvaltningskostnader	6 000	2 230
Summa	110 027	151 008

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	16 115	15 896
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Summa	64 415	63 496

Not 9, Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Förlust försäljning av värdepapper	12 652	0
Ränteintäkter från bank	-9 698	-4 912
Summa	2 954	-4 912

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga räntekostnader	0	153
Summa	0	153

Not 11, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 683 123	28 683 123
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 683 123</u>	<u>28 683 123</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 715 721	-1 568 301
Årets avskrivning	-147 420	-147 420
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 863 141</u>	<u>-1 715 721</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>26 819 982</u></u>	<u><u>26 967 402</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 668 958	15 668 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 293 000	12 471 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	30 000 000
Summa	47 293 000	42 471 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	157 000	157 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>157 000</u>	<u>157 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-154 274	-139 305
Avskrivningar	-2 726	-14 969
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-157 000</u>	<u>-154 274</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>2 726</u></u>
Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	216	149
Summa	216	149

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	14 752	13 875
El	898	0
Försäkringspremier	33 192	29 376
Förvaltning	14 128	13 373
Kabel-TV	1 056	778
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 495	12 029
Summa	76 521	69 431

Not 15, Kortfristiga placeringar	2022-12-31	2021-12-31
Kortfr. placeringar	1 276 720	1 725 000
Summa	1 276 720	1 725 000

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	6 731	0
Förutbetalda avgifter/hyror	58 186	57 739
Sophämtning	10 279	0
Städning	2 063	2 344
Uppvärmning	20 829	20 507
Vatten	6 713	5 787
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 421
Summa	104 801	94 798

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 258 000	8 258 000
Summa	8 258 000	8 258 000

Stockholm, 2023 - 03 - 15

Ort och datum



Bernt Mikael Lennart Lundström
Kassör



Charlotte Almqvist
Ordförande



Felicia Höjer
Sekreterare



Josephine Wahlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 09



Åsa Parker Frykell
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Bryggan orgnr 769617-8284

Jag har granskat bokföringen och årsredovisningen för 2022.

Redovisningen är gjord enligt redovisningslagen och gjord enligt god redovisningsed.

Förvaltningsberättelsen stämmer överens med årsredovisningen.

Siffrorna är väl bokförda och styrkta med verifikationer.

Resultaträkning och balansräkning ger en riktig bild av föreningens ekonomi.

Undertecknad tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022

Stockholm 2023-03-09

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Åsa Parker Frykell', written in a cursive style.

Åsa Parker Frykell, förtroendevald revisor