

Årsredovisning
för
Brf Cigarrfabriken

769621-7947

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen saknar underhållsplan.

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av cykelförråd och soprum för hushållssopor. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB
Teknisk förvaltning Wahlings installations service AB

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den sista fakturan relaterad till tidigare års arbete för åtgärder av fel som framkom under garantibesiktningen gällande dränering, reparationer av lägenheter samt gemensamma utrymmen betalats.

Advokatfirman Foyen som anlätades för att bistå i utredningen gällande ansvarsfrågan för dessa besiktningsåtgärder har fortsatt sitt arbete på uppdrag av styrelsen. Advokatfirman Foyen tillställde krav mot Oscar Properties gällande ansvaret för åtgärdandet av besiktningsåtgärderna, inklusive dräneringsarbetet och reparationer.

Under året har styrelsen fått godkänt från föreningens försäkringsbolag att en betydande del av de juridiskakostnaderna för Advokatfirman Foyen ska täckas av föreningens försäkring.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att se över föreningens löpande kostnader och har ingått ett nytt mer effektivt avtal för fastighetsskötsel med nuvarande fastighetsskötselsleverantör WIAB.

Under året har den oanvända ytan i föreningens trapphus överlåtits till medlem för omvandling och användande av utökad yta för bostadsrätt. Överlåtelsen har inneburit en positiv kapitalinjektion i föreningens kassa.

Från 1 November 2023 höjdes månadsavgifterna med 15% för att möta de ökade räntekostnaderna för föreningens lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2023-01-01 84 st

Antal medlemmar 2023-12-31 86 st

Antal överlåtelser under året 5 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 265	3 017	2 903	2 900	2 895
Resultat efter finansiella poster	-6 144	-9 474	-9 581	-5 687	-5 161
Eget kapital	357 059	362 841	371 954	381 052	386 341
Balansomslutning	420 434	426 884	434 762	440 159	445 988
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	789	770	700	700	700
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 091	15 162	14 736	14 033	14 033
Sparande per kvm (kr/kvm)	-62	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19	-	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	107	-	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	-	-	-	-

Upplysning vid förlust

Det finansiella resultatet för 2023 summerades till en förlust, där föreningens enskilt största belastning är föreningens höga avskrivningskostnader som däremot är icke kassaflödespåverkande och ett resultat av att föreningen är en relativt nybildad förening. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden finansieras främst genom justering av medlemsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	395 100 000	815 000	-23 961 306	-9 112 436	362 841 258
Disposition av föregående års resultat:		231 000	-9 343 436	9 112 436	0
Upplåtelse	361 452				361 452
Årets resultat				-6 144 003	-6 144 003
Belopp vid årets utgång	395 461 452	1 046 000	-33 304 742	-6 144 003	357 058 707

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 304 743
årets förlust	-6 144 003
	-39 448 746
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	231 000
i ny räkning överföres	-39 679 746
	-39 448 746

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 264 626	3 017 052
Övriga intäkter	2	168 326	28 188
		3 432 952	3 045 240
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 028 548	-5 323 167
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 782 574	-5 782 110
		-7 811 122	-11 105 277
Rörelseresultat		-4 378 170	-8 060 037
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 766 065	-1 052 407
		-1 765 833	-1 052 399
Resultat efter finansiella poster		-6 144 003	-9 112 436
Resultat före skatt		-6 144 003	-9 112 436
Årets resultat		-6 144 003	-9 112 436

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

419 743 346

425 525 920

419 743 346

425 525 920

Summa anläggningstillgångar

419 743 346

425 525 920

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

43 132

573 329

Övriga fordringar

20 738

27 191

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

197 270

52 786

261 140

653 306

Kassa och bank

429 784

705 126

Summa omsättningstillgångar

690 924

1 358 432

SUMMA TILLGÅNGAR

420 434 270

426 884 352

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

395 461 452

395 100 000

Fond för yttre underhåll

1 046 000

815 000

396 507 452

395 915 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-33 304 743

-23 961 306

Årets resultat

-6 144 003

-9 112 436

-39 448 746

-33 073 742

Summa eget kapital

357 058 706

362 841 258

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

41 531 319

42 336 673

Summa långfristiga skulder

41 531 319

42 336 673

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

20 840 341

20 328 333

Förskott från kunder

5 163

0

Leverantörsskulder

289 926

309 484

Övriga skulder

96 217

478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

612 598

1 068 126

Summa kortfristiga skulder

21 844 245

21 706 421

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

420 434 270

426 884 352

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-6 144 003

-9 112 436

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 782 574

5 782 110

Betald skatt

-17 154

-8

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-378 583

-3 330 334

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

530 197

-73 715

Förändring av kortfristiga fordringar

-120 877

-1 589

Förändring av leverantörsskulder

-19 558

-522 625

Förändring av kortfristiga skulder

-354 626

-4 543

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-343 447

-3 932 806

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-42 750

Upplåtelse

361 452

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

361 452

-42 750

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering av lån

-293 346

1 761 674

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-293 346

1 761 674

Årets kassaflöde

-275 341

-2 213 882

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

705 126

2 919 008

Likvida medel vid årets slut

429 785

705 126

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

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.

Fond för yttre underhåll

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.”

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 260 576	3 017 052
Avgift andrahandsuthyrning	4 050	0
Övriga intäkter	168 326	28 188
	3 432 952	3 045 240

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	82 291	120 922
Vatten och avlopp	146 597	156 993
Uppvärmning	311 739	281 928
Avfall, hushållssopor/ återvinning	90 912	76 233
Fastighetsförsäkringspremier	64 094	65 397
Reparation och underhåll av fastighet	142 554	375 442
Snöröjning och sandning	14 870	2 495
Fastighetsskötsel och förvaltning	369 593	183 714
Redovisningstjänster	95 504	93 632
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	64 683	115 756
Ersättningar till revisor	27 094	25 625
Övriga fastighetskostnader	209 941	168 851
Bankkostnader	8 553	7 988
Styrelsearvode inkl soc avg.	137 991	124 526
Konsultarvoden	194 288	0
Markskötsel	16 747	14 884
Större fastighetsreparationer	51 097	3 475 963
Städning	0	32 818
	2 028 548	5 323 167

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntakostnader långfristig skuld	1 765 305	1 052 407
Övriga räntekostnader	760	0
	1 766 065	1 052 407

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 102 205	453 059 455
Inköp	0	42 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 102 205	453 102 205
Ingående avskrivningar	-27 576 285	-21 794 175
Årets avskrivningar	-5 782 574	-5 782 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 358 859	-27 576 285
Utgående redovisat värde	419 743 346	425 525 920

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del, lån som skall betalas inom ett år 20 840 341 kr
Amortering 2023: 293 346 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank, ränta 4,52%, villkorändringsdag 20260930	-19 333 333	-19 333 333
Swedbank, ränta 0,950% villkorändringsdag 20240425	-19 091 663	-19 188 331
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-19 091 664	-19 188 342
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-3 880 000	-3 960 000
Swedbank, ränta 5,061%, villkorändringsdag 20240328	-975 000	-995 000
	-62 371 660	-62 665 006

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	-262 538	-255 662
Upplupna räntekostnader	-43 833	-35 263
	-306 227	-777 202
	-612 598	-1 068 127

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 904 000	62 904 000
	62 904 000	62 904 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har ingått ett nytt mer kostnadseffektivt avtal för städning av trapphus och andra gemensamma föreningsutrymmen.

Styrelsen har beslutat att bygga ytterligare förråd i de outnyttjade utrymmena i källaren som kommer göras tillgängliga till föreningens medlemmar. Investeringen planeras att finansieras genom förskottsbetalning av förrådshyra från de medlemmar som kommer tilldelas de nya förråden.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 10% för att möta de ökade räntekostnaderna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Nyback
Ordförande

Peter Eriksson

Emil Olofsson

Niclas Rigbrandt

Henrik Wikerman

Christoffer Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.