

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

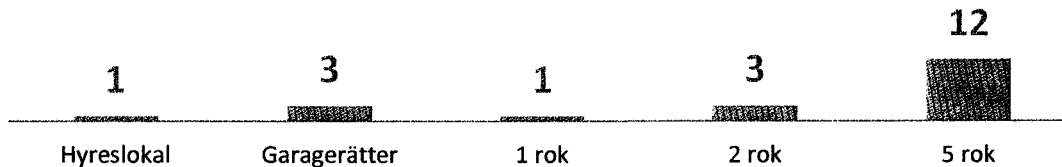
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 6 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Brobyggaren 6 i Stockholms kommun. I styrelsens uppdrag ingår det att underhålla och förvalta fastigheten, föreslå föreningens årsavgifter samt tillse att ekonomin är god. Föreningen omfattar 19 bostadsrätter, 1 lokal och gemensamma utrymmen. 16 av bostadsrätterna är upplåtna som bostadsrätter och 3 som garagerätter.

#### Lägenhetsfördelning



Lokalen är uthyrd.

#### Föreningens ändamål

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 10/5-2022

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Per Linander    | Ordförande       |
| Claes Gisle     | Ekonomi          |
| Anders Ingesson | Fastighetsfrågor |
| Johan Berg      | Sekreterare      |
| Adam Österman   | Suppleant        |

#### Revisorer

Föreningens revisor har under året varit Stefan Karlsson. Stina Sämfors Karlsson har varit revisorssuppleant.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma hölls 10/5-2022.

Styrelsen har under kalenderåret haft 8 protokollförda sammanträden.

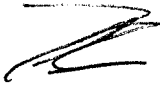

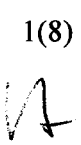
#### Förvaltning

Fastigheten har förvaltats genom styrelsens försorg.

#### Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln har utförts av Holmans Fastighetsservice.

Städentreprenör har varit Allservice AB.

  
PL   1(8)

Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 6  
Org. nr. 769600–3651

**Fastighetens underhåll och förbättringar** (utöver normalt löpande underhåll)

- Målning entré och trapphus
- Matta entré

**Medlemsavgifter**

Styrelsen föreslår oförändrade avgifter för räkenskapsåret 2023.

Den löpande verksamheten förväntas ge årliga överskott vilka kommer att användas till amorteringar av lån eller finansiering av specifika projekt.

**Lokaluthyrning**

Lokalen hyrs av Maria Westerberg (hyr lokalen från 2018-09-01).

**Lägenhetsöverlåtelser under året**

Under 2022 har 3 lägenhetsöverlåtelser har skett.

- Lägenhet 113 har förvärvats av Margareta Petrini som nu äger 100%.
- Lägenhet 109 har förvärvats av Marcelle och Tomas Mikaelsson
- Lägenhet 103 har förvärvats av Peter Ericson med tillträde i mars 2023

**Försäkringsbolag**

Föreningen har försäkrat fastigheten till fullvärde i Länsförsäkringar.

**Löner och arvoden**

Styrelsen och revisorerna har ej erhållit några arvoden.

**Föreningens lån**

Föreningens totala låneskuld uppgår till 3 675 064 kr som är uppdelad på tre lån:

- Lån 1: 430 064 kr till 3 månaders ränta 1,70 %. Amorteringsfritt.
- Lån 2: 1 995 000 kr till 2,55 % bunden till 2025-04-30. Amorteringsfritt.
- Lån 3: 1 250 000 kr till 3 månaders ränta 2,35 %. Amorteringsfritt.

**Ekonomi**

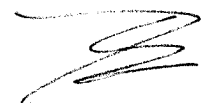
Föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar 4 035 000 kr.

**Fastigheten**

Fastighetens taxeringsvärde är 80 416 000 kr (69 313 000 kr).



PL AP 2(8) IA

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2014   | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 541    | 541   | 541   | 541   | 542   | 541   | 541   | 541   | 541   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 132  | 2 129 | 2 240 | 2 200 | 2 416 | 3 000 | 2 250 | 3 000 | 3 150 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 017  | 2 020 | 2 020 | 2 020 | 2 020 | 2 020 | 2 020 | 2 020 | 2 020 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 17     | 16    | 17    | 19    | 22    | 23    | 19    | 23    | 34    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 136    | 123   | 137   | 143   | 145   | 145   | 140   | 169   | 131   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 10     | 11    | 12    | 12    | 13    | 11    | 12    | 14    | 15    |
| Kapitalkostnad/m <sup>2</sup> totalyta   | 45     | 37    | 29    | 24    | 24    | 22    | 21    | 20    | 32    |
| Årets resultat (tkr)                     | -2 498 | 274   | -737  | -106  | -469  | -106  | 17    | -489  | -23   |
| Soliditet (%)                            | 90%    | 90%   | 90%   | 90%   | 89%   | 89%   | 89%   | 89%   | 89%   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 027  | 1 027 | 1 030 | 1 029 | 1 034 | 1 045 | 1 030 | 1 045 | 1 048 |

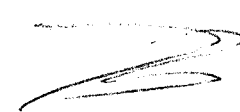
I beräkningar ovan används följande ytor: bostadsrätter (exklusive ”garagerätter”) 1 819 m<sup>2</sup>, hyreslokal 20 m<sup>2</sup> och en totalyta på 1 839 m<sup>2</sup>.

Nya redovisningsprinciper 2014 begränsar möjligheterna till jämförelse med tidigare år.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust -22 823 kr bokas mot balanserat resultat.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande kassaflödesanalys, resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



PLA  
3(8)  
H

## Kassaflödesanalys

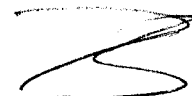
|  | 2021              | 2022            |
|--|-------------------|-----------------|
| <b>Kassa vid årets början (1/1)</b>    | <b>408 439</b>    | <b>123 394</b>  |
| Avgifter                               | 1 035 700         | 926 600         |
| Hyror                                  | 45 000            | 63 331          |
| <b>Pengar in</b>                       | <b>1 080 700</b>  | <b>989 931</b>  |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | -638 543          | -613 664        |
| Överföring till Skattekonto            | -32 000           | -35 000         |
| Finansiella Kostnader                  | -37 358           | -58 277         |
| Projekt                                | -657 844          | -196 956        |
| <b>Pengar ut</b>                       | <b>-1 365 745</b> | <b>-903 897</b> |
| <b>Kassa vid årets slut (31/12)</b>    | <b>123 394</b>    | <b>209 427</b>  |
| <b>Årets förändring av kassan</b>      | <b>-285 045</b>   | <b>86 034</b>   |



PL JH 4(8)  
V

## Resultaträkning

|                         | Not | 2021              | 2022              |
|-------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b><u>Intäkter</u></b>  |     |                   |                   |
| Avgifter                |     | 984 800           | 984 800           |
| Hysesintäkter Lokaler   |     | 60 000            | 62 998            |
| <b>Summa Intäkter</b>   |     | <b>1 044 800</b>  | <b>1 047 798</b>  |
| <b><u>Kostnader</u></b> |     |                   |                   |
| Uppvärmning             |     | -311 606          | -240 952          |
| Vatten och avlopp       |     | -25 916           | -27 582           |
| El                      |     | -41 896           | -63 049           |
| Renhållning             |     | -22 857           | -26 268           |
| Städning                |     | -45 240           | -45 240           |
| Försäkring              |     | -51 031           | -53 949           |
| Fastighetsskötsel       | 1   | -105 749          | -99 955           |
| Rep och underhåll       | 2   | -677 498          | -229 996          |
| Fastighetsskatt         |     | -32 474           | -34 464           |
| Övr. Förv.kostn         |     | -14 364           | -23 308           |
| Avskrivning byggnad     | 3   | -167 260          | -167 260          |
| <b>Summa Kostnader</b>  |     | <b>-1 495 891</b> | <b>-1 012 023</b> |
| <b>Brutto Resultat</b>  |     | <b>-451 091</b>   | <b>35 775</b>     |
| Räntekostnader          |     | -37 588           | -58 598           |
| <b>Årets Resultat</b>   |     | <b>-488 679</b>   | <b>-22 823</b>    |



DLH 5(8)  
H

## Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b><u>Tillgångar</u></b>               |     |                   |                   |
| <i>Byggnader och mark</i>              | 3   | 36 959 920        | 36 792 660        |
| <i>Bank, konto SHB</i>                 |     | 123 394           | 209 427           |
| <i>Skattefordringar</i>                |     | 32 917            | 35 931            |
| <b>S:a Tillgångar</b>                  |     | <b>37 116 231</b> | <b>37 038 018</b> |
| <b><u>Skulder och eget kapital</u></b> |     |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>     |     |                   |                   |
| <i>Skatteskulder</i>                   |     | 64 126            | 66 604            |
| <i>Förutbetalda avgifter, hyror</i>    |     | 290 200           | 232 332           |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>     |     |                   |                   |
| <i>Lån Stadshypotek</i>                | 4   | 3 675 064         | 3 675 064         |
| <b><i>Eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| <i>Inbetalda insatser</i>              |     | 13 392 280        | 13 392 280        |
| <i>Uppskrivningsfond</i>               |     | 22 804 264        | 22 735 271        |
| <i>Balanserat resultat</i>             | 5   | -2 621 024        | -3 040 710        |
| <i>Årets resultat</i>                  |     | -488 679          | -22 823           |
| <b>S:a Skulder och eget kapital</b>    |     | <b>37 116 231</b> | <b>37 038 018</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Byggnad och Mark

Byggnad och Mark har värderats till taxeringsvärdet 2014. Avskrivning sker enligt plan baserat på taxeringsvärdet. Byggnader - 100 år (1 % per år av taxeringsvärdet 2014).

2014 infördes nya redovisningsregler i K2 då höjning av värdet för mark och byggnad gjordes till dåvarande taxeringsvärde och bokades mot en uppskrivningsfond. Avskrivning på den del av fastighetsvärdet som avser uppskrivning återförs mot uppskrivningsfond och bokas mot Balanserat resultat (se not 5).

Upplysningar till resultaträkningen (kr)

| Not                              | 2021            | 2022            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>1</b>                         |                 |                 |
| <b>Fastighetsskötsel</b>         |                 |                 |
| Serviceavtal Holmans             | -41 527         | -36 863         |
| Serviceavtal Hiss                | -1 875          |                 |
| Hisskontroll                     | -3 783          | -3 939          |
| Serviceavtal fjärrvärme          | -6 903          | -7 153          |
| Avtal Tele2                      | -46 627         | -46 838         |
| Föreningsavgift Fastighetsägarna | -5 034          | -5 162          |
| <b>Summa</b>                     | <b>-105 749</b> | <b>-99 955</b>  |
| <b>2</b>                         |                 |                 |
| <b>Rep &amp; Underhåll</b>       |                 |                 |
| Hissrenovering / -reparation     | -627 500        | -3 491          |
| Målning entré och trapphuss      |                 | -196 956        |
| Ringklockor                      | -13 500         |                 |
| Inpasseringssystem (Dosa)        | -16 844         |                 |
| Holmans - Div Reparationer       | -19 654         | -29 549         |
| <b>Summa</b>                     | <b>-677 498</b> | <b>-229 996</b> |



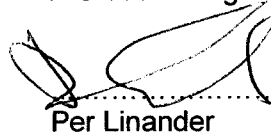



PLA 7(8)  
A

## Tilläggsupplysningar (fortsättning)

### Upplýsningar till balansräkningen (kr)

| Not                           | Tavexingsvärde<br>2014 | Bokfört värde<br>Ingående Bal.<br>2022 | Avskrivning<br>1,0%                  | Bokfört värde<br>Utgående Bal.<br>2022 |
|-------------------------------|------------------------|--|--------------------------------------|--|
| <b>3</b>                      |                        |  |                                      |  |
| <b>Byggnader och mark</b>     |                        |  |                                      |  |
| Byggnad                       | 9 826 719              | 9 040 581                              | -98 267                              | 8 942 314                              |
| Uppskrivningsfond Byggnad*    | 6 899 281              | 6 347 339                              | -68 993                              | 6 278 346                              |
| Mark                          | 5 115 075              | 5 115 075                              |                                      | 5 115 075                              |
| Uppskrivningsfond Mark*       | 16 456 925             | 16 456 925                             |                                      | 16 456 925                             |
| <b>Summa</b>                  | <b>38 298 000</b>      | <b>36 959 920</b>                      | <b>-167 260</b>                      | <b>36 792 660</b>                      |
| varav byggnad                 | 16 726 000             |  |                                      |  |
| varav mark                    | 21 572 000             |  |                                      |  |
| <b>*Uppskrivningsfond</b>     |                        | <b>22 804 264</b>                      | <b>-68 993</b>                       | <b>22 735 271</b>                      |
| <b>Taxeringsvärde</b>         | <b>2021-12-31</b>      | <b>2022-12-31</b>                      |                                      |  |
| Byggnad                       | 19 617 000             | 23 708 000                             |                                      |  |
| Bostäder                      | 19 400 000             | 23 400 000                             |                                      |  |
| Lokaler                       | 217 000                | 308 000                                |                                      |  |
| Mark                          | 49 696 000             | 56 708 000                             |                                      |  |
| <b>Summa</b>                  | <b>69 313 000</b>      | <b>80 416 000</b>                      |                                      |  |
| <b>4</b>                      | <b>2021-12-31</b>      | <b>2022-12-31</b>                      |                                      |  |
| <b>Lån</b>                    |                        |  |                                      |  |
| Stadshypotek lån 591370       | 430 064                | 430 064                                | Rörlig ränta (1,70%)                 |  |
| Stadshypotek lån 176329       | 1 995 000              | 1 995 000                              | Ränta bunden till 2025-04-30 (2,55%) |  |
| Stadshypotek lån 751962       | 1 250 000              | 1 250 000                              | Rörlig ränta (2,35%)                 |  |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 675 064</b>       | <b>3 675 064</b>                       |                                      |  |
| <b>5</b>                      | <b>2021-12-31</b>      | <b>2022-12-31</b>                      |                                      |  |
| <b>Balanserat Resultat</b>    |                        |  |                                      |  |
| Ingående Balans               | -2 707 015             | -2 621 024                             |                                      |  |
| Resultatdisposition           | 16 998                 | -488 679                               |                                      |  |
| Avskrivning Uppskrivningsfond | 68 993                 | 68 993                                 |                                      |  |
| <b>Utgående Balans</b>        | <b>-2 621 024</b>      | <b>-3 040 710</b>                      |                                      |  |

Årsredovisningen undertecknas av samtliga den 21:a april 2023

Per Linander

Claes Gisle

Anders Ingesson

Johan Berg