

Årsredovisning 2022



Brf Loket 13

Org nr 769606-8563

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 ombyggnad.

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 Loket 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående verksamhets år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Loket 13 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 27 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Torsgatan 33 i Stockholm. Total bostadsarea 1 358 kvm. Varav en hyresrätt 47 kvm. Total lokalarea för 4 lokaler är 449 kvm.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 16 januari 2017.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift uppgår år 2022 till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Fastighetsens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 24 600 000 kr och markvärdet 45 400 000 kr.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning och samarbetspartners

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Delagott	Fastighetsskötsel och städ
Ownit	Bredband
Hissen AB	Hisservice
Stena Recycling AB	Tidningsåtervinning
Stockholm Vatten	Vatten och avfall

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen upprättad underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 452 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond/underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 210 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Teknisk status

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Tidigare utförda underhåll

Stambyte och elstammar	2011	Med badrumsrenovering
Rökkanaler	2011	
Fasad	2014-2015	Balkong och takrenovering ingick samt tilläggsisolering
Trapphusmålning	2015	
Installationer	2015	
Stenläggning av gård	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installation av värmepanna	2017	

Styrelse

Styrelse

Jenny Hildén	Ledamot
Dennis Drotz	Ledamot avgår p.g.a. flytt.
Oskar Boman	Ledamot ersätter Dennis Drotz.
Caroline Karlsson	Ledamot
Niklas Lindström	Suppleant

Revisorer

Allians Revision & Redovisning AB

Valberedning

Mats Ericsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en av föreningens lokaler delats upp i två delar där den ena delen återställts till lägenhet och den andra fortsatt används som lokal. Lägenhetsdelen har sålts som bostadsrätt till ett pris av 8 325 000 kr.

Föreningen har under året amorterat 8 000 000 kr på föreningens lån.

Under året har elektronisk dörröppnare installerats på dörren mot Völundsgatan.

Under året tog styrelsen beslut om att sänka avgifterna med 50 % från den 1/7 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (40) medlemmar. Under året har 6 (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 447	1 933	1 784	1 731	1 862
Resultat efter finansiella poster	-166	455	562	332	557
Soliditet (%)	95	80	77	77	75
Balansomslutning	53 947	53 658	55 360	54 828	55 268
Ränta kr/kvm	29	38	41	51	47
Lån kr/kvm	1 556	5 534	6 641	6 641	7 194

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Se resultaträkningen

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Ränta kr/kvm

Föreningens räntekostnad dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Lån kr/kvm

Föreningens lån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 586 074	5 065 903	168 965	1 785 805	454 742	43 061 489
Disposition av föregående års resultat:			-151 478	606 220	-454 742	0
Ökning av insatskapital	2 023 332	6 301 668				8 325 000
Årets resultat					-165 594	-165 594
Belopp vid årets utgång	37 609 406	11 367 571	17 487	2 392 025	-165 594	51 220 895

Från år 2018 har vi valt att redovisa inbetalda insatser med den verkliga inbetalda insatserna. När hyreslägenheten säljs i framtiden ökar insatskapitalet med 1 397 867 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	2 392 025
årets förlust	-165 594
	2 226 431

disponeras så att avsättning till yttre fond	210 000
ianspråktas ur yttre fond	-100 000
i ny räkning överföres	2 116 431
	2 226 431

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 447 171	1 933 096
Övriga rörelseintäkter	3	54 202	57 416
Summa rörelseintäkter		1 501 373	1 990 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-860 856	-899 805
Övriga externa kostnader	5	-385 534	-167 173
Personalkostnader		-31 080	-31 803
Avskrivning byggnad		-629 358	-629 358
Avskrivning övrigt		-5 463	-5 463
Summa rörelsekostnader		-1 912 291	-1 733 602
Rörelseresultat		-410 918	256 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	6	291 430	266 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 166	-68 423
Summa finansiella poster		245 324	197 832
Resultat efter finansiella poster		-165 594	454 742
Resultat före skatt		-165 594	454 742
Årets resultat		-165 594	454 742

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	30 331 453	30 960 811
Mark		19 766 267	19 766 267
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 316	32 779
Summa materiella anläggningstillgångar		50 125 037	50 759 858
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 613 700	1 613 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 613 700	1 613 700
Summa anläggningstillgångar		51 738 737	52 373 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		23 265	984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 700	51 731
Summa kortfristiga fordringar		81 965	52 715
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 126 467	1 231 714
Summa kassa och bank		2 126 467	1 231 714
Summa omsättningstillgångar		2 208 432	1 284 430
SUMMA TILLGÅNGAR		53 947 169	53 657 987

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 374 844	42 049 844
Ej inbetalda insatser		-1 397 867	-1 397 867
Fond för yttre underhåll		17 487	168 965
Summa bundet eget kapital		48 994 464	40 820 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 392 025	1 785 804
Årets resultat		-165 594	454 742
Summa fritt eget kapital		2 226 430	2 240 547
Summa eget kapital		51 220 894	43 061 488
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		266 613	39 382
Skatteskulder		9 829	536
Övriga skulder		134 574	190 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	315 258	365 592
Summa kortfristiga skulder		2 726 274	10 596 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 947 169	53 657 987

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-165 593	454 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		634 821	634 821
Förändring skatteskuld/fordran		9 293	-21 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		478 521	1 067 623
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 294	7 996
Förändring av kortfristiga skulder		120 528	-135 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten		569 755	940 202
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		8 325 000	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-8 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		325 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		894 755	-1 059 798
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 231 713	2 291 511
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 126 468	1 231 713

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:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningstid år</u>
Stomme	120
Fasad, balkonger	50
Stammar	50
Elstammar	50
Installation rökkanaler	40
Övrigt, ombyggnad lokal	65
Installation bredband	15

Installation av bredband är utanför komponentsindelningen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	560 469	737 028
Hysesintäkter, bostäder	66 312	60 668
Hysesintäkter, lokaler moms	754 511	1 031 764
Hysesintäkter, övr objekt	15 600	16 600
Deb. fastighetsskatt, moms	49 858	87 036
Betalningspåminnelse	420	0
	1 447 170	1 933 096

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
IT-avgifter	49 078	48 360
Andrahandsuthyrning	1 190	4 760
Övriga rörelseintäkter	3 934	4 296
	54 202	57 416

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Underhåll	152 115	253 508
Reparationer	132 200	87 916
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	147 494	137 314
Försäkringspremie	19 891	19 268
Snöröjning/sandning	0	16 812
Serviceavtal	7 136	5 477
Besiktningsskostnader	3 284	2 976
Förbrukningsmaterial	0	2 072
Vatten	46 713	42 986
Fastighetsel	39 951	18 454
Fjärrvärme	206 171	210 140
Avfallshantering	41 842	38 095
Förvaltningsarvode drift	10 211	25 316
Städning	36 175	35 735
Övrigt	0	3 736
Trädgårdsskötsel	17 674	0
	860 857	899 805

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode administration	103 167	53 506
IT-kostnader	42 936	44 331
Revisor extern	19 322	19 572
Kreditupplysningar	180	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	4 996	4 872
Bank	1 520	1 520
Juridisk konsultation	0	38 483
Övrigt	29 177	4 888
Mäklararvoden	184 237	0
	385 535	167 172

Not 6 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022	2021
Utdelning från Brandkontoret	291 430	266 255
	291 430	266 255

Not 7 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 894 763	36 894 763
Ingående avskrivningar	-5 933 952	-5 304 594
Årets avskrivningar	-629 358	-629 358
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 563 310	-5 933 952
Utgående redovisat värde	30 331 453	30 960 811
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	21 538 000
Taxeringsvärden mark	45 400 000	38 200 000
	70 000 000	59 738 000

Not 8 Bredband

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 946	81 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 946	81 946
Ingående avskrivningar	-49 167	-43 704
Årets avskrivningar	-5 463	-5 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 630	-49 167

Utgående redovisat värde **27 316** **32 779**

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Brandkontoret	1 613 700	1 613 700
	1 613 700	1 613 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	36 115	15 550
Bredband	10 734	11 083
Hiss	1 731	1 413
Försäkring	10 120	9 772
Ekonomisk förvaltning	0	13 913
	58 700	51 731

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	3 098	4 298
Fastum klientkonto	2 123 369	1 227 416
	2 126 467	1 231 714

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 39758312545	2,34	2023-10-20	2 000 000	7 000 000
Nordea 39758230050			0	3 000 000
Avgår kortfristig del			-2 000 000	-10 000 000
			0	0

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

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	9 498	9 126
Elkostnader	12 378	1 863
Värmekostnader	31 832	31 641
Renhållning	10 253	8 578
Revisionsarvoden	21 623	21 623
Övriga upplupna kostnader	5 572	25 236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	184 363	260 343
Styrelsearvode med sociala avgifter	31 080	0
Vatten och avlopp	8 659	7 181
	315 258	365 591

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
	18 700 000	18 700 000

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Stockholm

Jenny Hildén

Caroline Karlsson

Oskar Boman

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

Per Lindblom
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Loket_13.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-11 16:03:28

Dokumentet är undertecknat av:

 JENNY HILDÉN (19740215XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 10:47:03
 Oskar Boman (19920620XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 11:50:13
 PER LINDBLOM (19671112XXXX) Revisor	2023-04-11 16:03:28
 Petra Caroline Karlsson (19810525XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-30 12:26:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Loket_13.pdf (245508 byte)

42F7CAC48E362DF9893CA8A48EB972339E63298EDBCFBA1133D2E8E270B589D1019EF26DBC2545B54A15
70283B2240B08946DD98D5FF99A668DD85955BF1068F

<https://esign.summera.support/verify>