

BRF Mindre 8 & 9



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Mindre 8 och 9
769602-2578

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Mindre 8 & 9 (769602-2578) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Gjutaren mindre 8 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Sankt Eriksgatan 84. Gjutaren mindre 8 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Gjutaren mindre 9 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 86, Torsgatan 43. Gjutaren mindre 9 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	Lägenheter, bostadsrätt	4 397
12	Lokaler, hyresrätt	1 671

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-24. På stämman deltog 23 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-04-27. 33 medlemmar deltog. Genomgång av den oberoende utredningen rörande omständigheter kring försäljning av föreningens egendom

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Frank Ingers	Ordförande
Frida Svensson Söderlind	Kassör
Erik Evlinger	Ledamot
Staffan Lund	Ledamot
Rickard Sjöberg	Ledamot
Frederic von Arnold	Ledamot
Christian Trumstedt	Suppleant
Onita Wass	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Revision Toresson, Onita Wass och Frank Ingers.

Föreningens firma tecknas av Erik Evlinger, Staffan Lund, Rickard Sjöberg, Frederic von Arnold, Frida Svensson Söderlind och Frank Ingers.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson från Toresson revision. Internrevisor är Carl-Gustav Gyllencreutz.

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Rudman och Albin Engström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020-	Försäljning av del av lokal samt konvertering till lägenhet på Sankt Eriksgatan 84
2020- 2019-	Byte av elsystem i Teater Påfågeln
2019-	Nytt inpasseringsystem
2018-	Reparation av takterrassen
2016-	Hissrenovering Sankt Eriksgatan 84
2015-	Indragning av fibernät
2012-	Ombyggnad av undercentral
2008-	Fönsterrenovering
2003-	Installation av nya elstammar
2003-	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Reparation av tak
2023	Upprustning av delar av gatufasaderna
2023	Renovering av vådringsbalkonger
2023	Felsökning och förebyggande arbete VVS

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 83 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 83 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Delagott AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har omfattande arbete och analys gjorts inom energiförsörjning och planering vilket inneburit märkbara besparingar. En oberoende granskning av en tidigare ledamot färdigställdes och redovisades under årsstämman 2021. Detta medförde betydande juristkostnader som fakturerades till föreningen under verksamhetsåret 2022.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 100	4 014	3 915	4 033	3 991
Resultat efter fin. poster (tkr)	-466	317	-527	516	-366
Soliditet (%)	76	77	77	77	75

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 669 971	7 948 039	2 637 213	2 072 595	316 845	49 644 662
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			568 299	-568 299		-
Balanseras i ny räkning				316 845	-316 845	-
Upplåtelse av lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-466 173	-466 173
	36 669 971	7 948 039	3 205 512	1 821 141	-466 173	49 178 489

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	1 821 141
Årets resultat	-466 173
Totalt	1 354 968
Avsättning till yttre fond	665 946
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	689 022
Summa	1 354 968

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 099 773	4 014 213
Övriga rörelseintäkter	3	660	54 178
Summa rörelseintäkter		4 100 433	4 068 391
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 777 179	-3 091 107
Övriga externa kostnader	5	-43 156	-30 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 632	-589 649
Summa rörelsekostnader		-4 409 967	-3 711 658
Rörelseresultat		-309 534	356 733
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	24 750
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 867	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 506	-64 680
Summa finansiella poster		-156 639	-39 889
Resultat efter finansiella poster		-466 173	316 844
Resultat före skatt		-466 173	316 844
Årets resultat		-466 173	316 845

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 538 928	61 056 008
Inventarier, maskiner och installationer	7	362 930	435 482
Summa materiella anläggningstillgångar		60 901 858	61 491 490
Summa anläggningstillgångar		60 901 858	61 491 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	-
Övriga fordringar		3 256 871	2 840 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 626	53 771
Summa kortfristiga fordringar		3 315 697	2 894 595
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		186 710	186 597
Summa kassa och bank		186 710	186 597
Summa omsättningstillgångar		3 502 407	3 081 192
SUMMA TILLGÅNGAR		64 404 265	64 572 682

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 618 010	44 618 010
Fond för yttre underhåll		3 205 512	2 637 213
Summa bundet eget kapital		47 823 522	47 255 223
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 821 141	2 072 595
Årets resultat		-466 173	316 845
Summa fritt eget kapital		1 354 968	2 389 440
Summa eget kapital		49 178 490	49 644 663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 002 000	14 002 000
Leverantörsskulder		350 229	119 216
Skatteskulder		9 245	16 496
Övriga skulder		112 948	149 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		751 353	640 469
Summa kortfristiga skulder		15 225 775	14 928 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 404 265	64 572 682

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad- Hiss	4%	(4%)
Ombyggnad- Omläggning av tak	5%	(5%)
Ombyggnad- Entrén teater Påfågeln	2%	(2%)
Inventarier	20%	(20%)
Tvättmaskin (Electrolux)	10%	(10%)
Fjärrvärmecentral, tvättmaskin och torktumlare (Miele)	6,7%	(6,7%)
Fiberinstallation	6,7%	(6,7%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 721 552	1 716 416
Hyror	2 369 819	2 293 037
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 402	4 760
Summa nettoomsättning	4 099 773	4 014 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	-	53 874
Övrigt	660	304
Summa	660	54 178

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	134 837	62 621
Städning	144 095	86 501
Tillsyn, besiktning, kontroller	66 053	35 178
Trädgårdsskötsel	44 341	42 869
Snöröjning	17 983	31 873
Sotning		26 828
Reparationer	834 754	337 574
Vattenskador	228 788	95 647
El	192 500	137 645
Uppvärmning	797 959	806 895
Vatten	202 577	212 380
Sophämtning	118 212	90 462
Försäkringspremie	105 545	99 896
Självrisk		285 000
Fastighetsavgift bostäder	83 545	78 786
Fastighetsskatt lokaler	243 820	238 330
Övriga fastighetskostnader	31 621	30 548
Kabel-tv/Bredband/IT	175 546	178 451
Förvaltningsarvode ekonomi	104 196	100 964
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 365	
Panter och överlåtelser	7 505	4 299
Förvaltningsarvode teknik	46 218	
Teknisk förvaltning utöver avtal	46 621	
Juridiska åtgärder	126 235	5 780
Övriga externa tjänster	13 863	12 580
	3 777 179	3 001 107
Underhåll		
Hissar		90 000
	-	90 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 777 179	3 091 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	9 602	8 421
Lokalhyra	2 890	-
Konsultarvode	8 537	6 020
Besiktning- och utredningskostnader	4 136	
Revisionarvode	17 991	16 461
Summa övriga externa kostnader	43 156	30 902

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 876 179	49 876 179
-Ombyggnad	1 539 938	1 539 938
-Mark	17 728 000	17 728 000
	69 144 117	69 144 117
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 088 108	-7 571 028
-Årets avskrivning enligt plan	-517 081	-517 081
	-8 605 189	-8 088 109
Redovisat värde vid årets slut	60 538 928	61 056 008
Taxeringsvärde		
Byggnader	67 434 000	57 352 000
Mark	154 548 000	132 081 000
	221 982 000	189 433 000
Bostäder	197 600 000	165 600 000
Lokaler	24 382 000	23 833 000
	221 982 000	189 433 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 237 650	1 237 650
	1 237 650	1 237 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-802 168	-729 599
-Årets avskrivning enligt plan	-72 552	-72 569
	-874 720	-802 168
Redovisat värde vid årets slut	362 930	435 482

Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Företagskonto	8 300	8 300
Sparkonto	178 410	178 297
Summa kassa och bank	186 710	186 597

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank hyp. *83	2023-02-28	2.873%	8 800 000	-	8 800 000
Swedbank hyp. *91	2023-03-28	3.136%	5 202 000	-	5 202 000
			14 002 000	-	14 002 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000
Summa ställda säkerheter	21 500 000	21 500 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 2023-

Frank Ingers
Styrelseordförande

Erik Evlinger

Rickard Sjöberg

Frida Svensson Söderlind

Frederic von Arnold

Staffan Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Carina Toresson
Extern revisor

Carl-Gustaf Gyllencreutz
Intern revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2023 11:29

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 08.06.2023 16:40

DOCUMENT ID:

H1zluwkDh

ENVELOPE ID:

Hk1UdvJD2-H1zluwkDh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frank Ingers ingersfrank@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2023 17:49 08.06.2023 17:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/02) IP: 94.191.138.5
2. ERIK EVLINGER erik.evlinger@comaround.com	Signed Authenticated	09.06.2023 08:21 09.06.2023 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/07) IP: 10.48.4.3
3. RICKARD SJÖBERG rickard.j.sjoberg@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 09:51 09.06.2023 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/07) IP: 89.255.228.164
4. FRIDA SVENSSON SÖDERLIND frida.svensson.soderlind@swedbank.se	Signed Authenticated	09.06.2023 09:52 09.06.2023 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/25) IP: 164.10.46.63
5. FRÉDÉRIC VON ARNOLD vonarnold01@yahoo.se	Signed Authenticated	09.06.2023 11:16 09.06.2023 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/07) IP: 161.69.77.64
6. Staffan Lund staffan.lund@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 13:39 09.06.2023 13:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/23) IP: 94.191.136.194
7. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	09.06.2023 14:35 09.06.2023 14:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.48.255
8. CARL-GUSTAF GYLLENCREUTZ carl.gustaf@gyllencreutz.se	Signed Authenticated	10.06.2023 11:29 10.06.2023 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/09) IP: 89.255.228.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed