

Årsredovisning för
Brf Drejskivan
769601-1522

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

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drejskivan 769601-1522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Rörstrandsgatan 19 och Drejargatan 7. Fastigheten byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
47	lägenheter, bostadsrätt	2804
1	lägenheter, hyresrätt	62
3	affärslokaler, hyresrätt	286

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-22. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Susanne Blom Bååth	Ledamot, Ordförande
Mikael Dahl	Ledamot, Sekreterare
Erik Grönstrand	Ledamot
Håkan Onsjö	Ledamot
Emil Hannar	Ledamot
Marie Thunberg	Ledamot
Tomas Konradsson	Suppleant
Marianne Konradsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Göran Löf med Lars Lundgren som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Elin Synnersten och Hanna Skärblom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Vattenskada på våning 1 Rörstrandsgatan 19, vilket drabbade lägenhetsinnehavaren och restaurang Tavolino. Föreningens självrisk var på 23tkr.

Underhåll

Hissen Rörstrandsgatan 19 har renoverats. Startreläet har bytts ut för c:a 40tkr.

Radonmätning genomfördes i början av året, i form av stickprov i ett antal slumpmässigt utvalda lägenheter, med godkänt resultat.

OVK genomfört med godkänt resultat. De få anmärkningar som noterades har åtgärdats.

Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes med 10% från 1/1-22.

Tvättis 3-års kontrakt omförhandlades med en mindre justering uppåt utöver indexhöjningen.

Extrastämman 21/4-22 valde in två nya ledamöter i styrelsen, Håkan Onsjö och Marie Thunberg, då Erik Henriksson avgått p g a flytt. Föreslagna tillägg till befintliga stadgar antogs, avseende införande av balkongfond samt avgift till föreningen vid andrahandsuthyrning.

Därtill föreslogs antagandet av nya mönsterstadgar till beslut vid årsstämman 2023.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 64. Under året har 11 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66.

Förvaltning

Den ekonomiska – och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

1 MD
lg
cut
MT
JRS

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2342	2177	2055	2069	2000
Resultat efter fin. poster (tkr)	539	-12	-2966	-837	-395
Soliditet (%)	69,5%	68,8%	69%	75,8%	78,5%
Årsavgift per kvm bostadsyta	572	519	519	488	472
Lån per kvm bostadsyta	3844	3844	3844	2989	2616
Driftskostnader per kvm bostadsyta	557	681	541	553	527

1
M 9#
MD
ES 88

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 342	2 177	2 055	2 069
Resultat efter fin. poster (tkr)	539	-12	-2 966	-837
Soliditet (%)	69,5	68,8	69%	75,8%

Handwritten notes in the bottom right corner, including initials and numbers: "H", "MT", "MD", "K", "Lg", "8".

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	336 471	-21 482 067	-12 361	24 354 543
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			336 471	-336 471		
Balanseras i ny räkning				-12 361	12 361	
Årets resultat					539 448	539 448
Belopp vid årets utgång	<u>34 200 000</u>	<u>11 312 500</u>	<u>672 942</u>	<u>-21 830 899</u>	<u>539 448</u>	<u>24 893 991</u>

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-21 830 899
Årets resultat	539 449
Totalt	-21 291 450
Avsättning till yttre fond	401 334
Uttag ur yttre fond	-129 793
Balanseras i ny räkning	-21 562 991
Summa	-21 291 450

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

MT 94
MO
Eg. 888

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 341 763	2 176 585
Övriga rörelseintäkter	3	780	62 438
Summa rörelseintäkter		2 342 543	2 239 023
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 524 134	-1 994 324
Övriga externa kostnader	5	-9 831	-11 565
Personalkostnader och arvoden	6	-89 698	-88 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 076	-38 076
Summa rörelsekostnader		-1 661 739	-2 132 926
Rörelseresultat		680 804	106 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 002	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 358	-118 604
Summa finansiella poster		-141 356	-118 458
Resultat efter finansiella poster		539 448	-12 361
Resultat före skatt		539 448	-12 361
Skatt			
Årets resultat		539 448	-12 361

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "GH", "MT", "MD", and "SR".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 741 038	34 779 114
Inventarier, maskiner och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 741 038	34 779 114
Summa anläggningstillgångar		34 741 038	34 779 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 290	3 516
Övriga fordringar		2 420	7 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 001	104 961
Summa kortfristiga fordringar		122 711	116 281
<i>Kassa och bank</i>	9		521 252
Kassa och bank		941 524	521 252
Summa kassa och bank		941 524	521 252
Summa omsättningstillgångar		1 064 235	637 533
SUMMA TILLGÅNGAR		35 805 273	35 416 647

P MT GA
MD
Eg SPO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		672 942	336 471
Summa bundet eget kapital		46 185 442	45 848 971
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 830 899	-21 482 067
Årets resultat		539 448	-12 361
Summa fritt eget kapital		-21 291 451	-21 494 428
Summa eget kapital		24 893 991	24 354 543
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 400 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	3 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	8 065 000	6 625 000
Leverantörsskulder		102 146	255 314
Skatteskulder		2 650	8 204
Övriga skulder		180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	341 306	273 586
Summa kortfristiga skulder		8 511 282	7 162 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 805 273	35 416 647

HÖ NT
 MD
 Es
 0885

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 20,6 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad (slutavskriven)	10%	(10%)
Installationer (slutavskriven)	20%	(20%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Maskiner	20%	(20%)

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.

MT 94
// MD 8780
ES

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 566 185	1 422 195
Hyror	764 761	741 553
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 817	12 837
	<u>2 341 763</u>	<u>2 176 585</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	61 718
Övrigt	780	720
Summa	<u>780</u>	<u>62 438</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		73 381
Fastighetsskötsel	89 229	158 881
Städning	157 474	136 013
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 691	37 879
Trädgårdsskötsel	16 706	54 163
Snöröjning	33 388	189 321
Reparationer	113 687	53 992
El	70 223	538 625
Uppvärmning	474 609	133 143
Vatten	48 470	100 983
Sophämtning	79 246	86 940
Försäkringspremie	91 628	68 573
Fastighetsavgift bostäder	70 880	61 570
Fastighetsskatt lokaler	61 570	41 023
Övriga fastighetskostnader	13 719	13 471
Kabel-tv/Bredband/IT	17 583	89 397
Förvaltningsarvode ekonomi	91 576	1 958
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 919	15 768
Panter och överlåtelse	10 870	0
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 423	0
Juridiska åtgärder	40 288	9 450
Övriga externa tjänster	11 955	
	<u>1 524 134</u>	<u>1 864 531</u>
Underhåll		75 003
Lokaler	0	54 790
Övrigt	0	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 524 134</u>	<u>1 994 324</u>

HO
H MO
ES
580

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	831	0
Konsultarvode	0	45
Besiktning- och utredningskostnader	0	2 520
Revisionarvode	9 000	9 000
Summa	9 831	11 565

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 900	71 395
Sociala kostnader	16 798	17 566
	89 698	88 961

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	17 000 019	17 000 019
	36 188 622	36 188 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 409 508	-1 371 432
-Årets avskrivning enligt plan	-38 076	-38 076
	-1 447 584	-1 409 508
Redovisat värde vid årets slut	34 741 038	34 779 114
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 577 000	34 066 000
Mark	92 201 000	78 091 000
	133 778 000	112 157 000
Bostäder	127 000 000	106 000 000
Lokaler	6 778 000	6 157 000
	133 778 000	112 157 000

MT
MD GH
Ez SBO

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	359 845
	<u>359 845</u>	<u>359 845</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 845	-359 845
	<u>-359 845</u>	<u>-359 845</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	3 436	176
Avräkningskonto Fastighetsägarna	938 088	521 076
Summa	941 524	521 252

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank *09	230328	3,48%	3 150 000		3 150 000
Swedbank *33	230228	3,21%	2 415 000	-60 000	2 475 000
Swedbank *73	231221	4,16%	500 000		500 000
Swedbank *01	230125	1,18%	500 000		500 000
Swedbank *39	230128	2,66%	500 000		500 000
Swedbank *62	231221	4,16%	1 000 000		1 000 000
Swedbank *10	250425	1,13%	2 400 000		2 400 000
			<u>10 465 000</u>	<u>-60 000</u>	<u>10 525 000</u>
Kortfristig del av låneskuld					
Amortering under nästkommande år på			-60 000		-60 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			-8 065 000		-6 565 000
			<u>2 340 000</u>		<u>3 900 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
EI	-9 687	-7 064
Värme	-72 558	-70 527
Vatten	-22 663	0
Avfall	-20 180	-7 052
Revisionsarvode	-8 000	-9 000
Upplupna räntor	-10 095	-29 233
Förutbetalda hyror och avgifter	-175 666	-125 648
Sociala avgifter	-1	0

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including "MT ar" and "AMO".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	831	0
Konsultarvode	0	45
Besiktnings- och utredningskostnader	0	2 520
Revisionarvode	9 000	9 000
Summa	9 831	11 565

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 900	71 395
Sociala kostnader	16 798	17 566
	89 698	88 961

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	19 039 878	19 039 878
-Byggnad	148 725	148 725
-Ombyggnad	17 000 019	17 000 019
-Mark	36 188 622	36 188 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 409 508	-1 371 432
-Årets avskrivning enligt plan	-38 076	-38 076
	-1 447 584	-1 409 508
Redovisat värde vid årets slut	34 741 038	34 779 114
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 577 000	34 066 000
Mark	92 201 000	78 091 000
	133 778 000	112 157 000
Bostäder	127 000 000	106 000 000
Lokaler	6 778 000	6 157 000
	133 778 000	112 157 000

MT
MD 94
Eg 580

Övrigt	<u>-22 456</u>	<u>-25 062</u>
	<u>-341 306</u>	<u>-273 586</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	19 000 000	19 000 000
Fastighetsinteckningar	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>
Summa ställda säkerheter		

Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

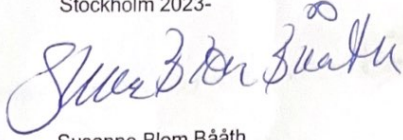
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

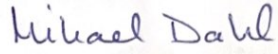
MT 94
Peg

Underskrifter

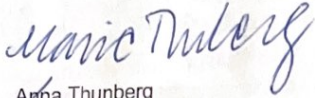
Stockholm 2023-



Susanne Blom Bååth



Mikael Dahl



Anna Thunberg
Marie



Erik Grönstrand



Håkan Ohnsjö



Emil Hennar

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 06-08



Göran Löf
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Drejskivan Organisationsnummer 769601-1522

Jag har utfört en revision av årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Drejskivan för räkenskapsåret 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Jag tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att årets resultat balanseras i ny räkning

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-06-08


Göran Löf