

ÅRSREDOVISNING 2022 BRF Drejskivan



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.

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

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%

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
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	34 200 000	11 312 500	672 942	-21 830 899	539 448	24 893 991

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.

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	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

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	7	34 741 038	34 779 114
Inventarier, maskiner och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 741 038</u>	<u>34 779 114</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 741 038</u>	<u>34 779 114</u>
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		<u>122 711</u>	<u>116 281</u>
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		941 524	521 252
Summa kassa och bank		<u>941 524</u>	<u>521 252</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 064 235</u>	<u>637 533</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 805 273</u>	<u>35 416 647</u>

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

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

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
	2 341 763	2 176 585

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	61 718
Övrigt	780	720
Summa	780	62 438

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

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

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		
-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

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
			10 465 000	-60 000	10 525 000

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
	2 340 000	3 900 000

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

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

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

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

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
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

Underskrifter

Stockholm 2023-

Susanne Blom Bååth

Mikael Dahl

Anna Thunberg

Erik Grönstrand

Håkan Onsjö

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Göran Löf
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd 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 panter** 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 bilägs årsredovisningen.