

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 171-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 172983 byte

Hashvärde SHA256:

fca9ad93e7e0f699d9f0b5371202e313a313179d61628b0c7e385af13c2e2313

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Bill Heiding

Signerat med BankID 2023-05-12 15:45 Ref: 45793b70-fcc8-47d6-9c3a-c84c6bd8661e

BIRGITTA FRIEDMAN

Signerat med BankID 2023-05-13 18:16 Ref: 2d71d9b6-aff9-4878-b02c-664a7e68bb35

Inga Christina Lettström

Signerat med BankID 2023-05-15 16:57 Ref: d39ef7e0-be80-480f-af58-4e9886f80ebd

KENNETH LINDBERG

Signerat med BankID 2023-05-15 23:23 Ref: 2a693b7c-df50-42f0-9ebb-91f3acbe3526

Mats Stefan Ekman

Signerat med BankID 2023-05-16 12:20 Ref: 34344876-ac23-42ca-80d4-71dad9b96754



Årsredovisning

för

BRF Ädelgranen

716416-7558

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Ädelgranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Granen 14 i hörnet Valhallavägen 92 och Floragatan 21 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 2 st lokaler samt 9 st förrådslokaler.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1886-87 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och vind. Fastighetens totalyta är 3 498 kvm, varav 2 780 kvm utgör bostadsrättsyta varav 60 kvm utgör lokalyta som bostadsrätt, 361 kvm utgör hyresrättsyta och 357 kvm lokalyta som hyresrätt.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av kvarvarande fönster samt entré portar utförd, samtliga träfönster, fönsterdörrar har målats och renoverats.
- Ny armatur trapphus Floragatan.
- Torktumlare utbyta.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 684 130 kronor efter finansiella poster.

Årsavgifter

Årsavgifterna för föreningens bostäder kommer att höjas med 10 % från 2023-01-01.

Lån

Föreningen har sedan tidigare 5 stycken lån om 13 000 000 kr. Samtliga lån är tagna i Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 519 kr per lägenhet.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening (Org.nr 716416-7558).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 363	1 350	1 348	1 334
Resultat efter finansiella poster	-684	-364	-337	-316
Soliditet (%)	76	78	78	84
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	264	264	264	264
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 676	4 316	4 412	2 518
Räntekänslighet (%)*	9	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	173	0	0	0

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm totalyta.

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med denna procentsats

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	44 550 000			44 550 000
Nedsättning insatser	-9 091 466			-9 091 466
Upplåtelseavgift	14 623 250			14 623 250
Fond för yttre underhåll	3 404 940		389 118	3 794 058
Balanserat resultat	-7 827 902	-364 451	-389 118	-8 581 471
Årets resultat	-364 451	364 451	-684 130	-684 130
Totalt	45 294 371	0	-684 130	44 610 241

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 581 471
årets förlust	-684 130
	-9 265 601

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	556 851
i ny räkning överföres	-9 822 452
	-9 265 601

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 363 519	1 350 580
Övriga rörelseintäkter	2	132 023	53 870
Summa rörelseintäkter		1 495 542	1 404 450
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-570 423	-373 765
Driftskostnader	4	-872 974	-857 109
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-166 096	-113 033
Personalkostnader		-29 674	-32 855
Avskrivningar	6	-378 794	-314 446
Summa rörelsekostnader		-2 017 960	-1 691 208
Rörelseresultat		-522 418	-286 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 697	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 409	-77 780
Summa finansiella poster		-161 712	-77 693
Resultat efter finansiella poster		-684 130	-364 451
Årets resultat		-684 130	-364 451

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 664 829	55 276 308
Inventarier, verktyg och installationer	8	64 982	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	31 583	1 603 741
Summa materiella anläggningstillgångar		56 761 394	56 880 049
Summa anläggningstillgångar		56 761 394	56 880 049
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 955	184 776
Övriga fordringar		33 429	32 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 644	99 478
Summa kortfristiga fordringar		330 028	316 452
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 403 094	1 117 338
Summa kassa och bank		1 403 094	1 117 338
Summa omsättningstillgångar		1 733 122	1 433 790
SUMMA TILLGÅNGAR		58 494 516	58 313 839

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 081 784	50 081 784
Fond för yttre underhåll		3 794 058	3 404 940
Summa bundet eget kapital		53 875 842	53 486 724
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 581 471	-7 827 902
Årets resultat		-684 130	-364 451
Summa ansamlad förlust		-9 265 601	-8 192 353
Summa eget kapital		44 610 241	45 294 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 000 000	12 000 000
Hysesdepositioner		73 600	97 600
Summa långfristiga skulder		13 073 600	12 097 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 872	390 264
Skatteskulder		35 562	4 196
Övriga skulder		6 514	5 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 726	521 762
Summa kortfristiga skulder		810 675	921 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 494 516	58 313 839

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-684 130	-364 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	378 794	314 446
Betald skatt	34 623	-7 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-270 713	-57 621
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-6 179	-169 773
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 654	-25 050
Förändring av leverantörsskulder	-158 392	222 257
Förändring av kortfristiga skulder	-8 168	197 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-454 106	167 134
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-260 139	-1 768 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-260 139	-1 768 205
Finansieringsverksamheten		
Ersättning Länstyrelsen	0	32 873
Nytt lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	32 873
Årets kassaflöde	285 755	-1 568 198
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 117 338	2 685 536
Likvida medel vid årets slut	1 403 093	1 117 338

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3.

Föreningen är en äkta förening.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar:

Benämning	Total avskrivningsperiod (år)	Kvarstående avskrivningsperiod
Stomme och grund	100	73
Värme, Sanitet (VS)	20	10
Fasad	30	26
Trädgårdsprojekt	25	23
Balkonger	40	38
Takstegar	40	38
Takvärmeanläggning	10	8
Rökkanaler	25	23
Skorsten	25	23
Fönsterrenovering	30	29
Torktumlare	12	11

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	735 712	735 711
Hysesintäkter bostäder	397 751	389 612
Hysesintäkter lokaler ej moms	60 357	56 004
Hysesintäkter lokal med moms	169 694	169 255
Öres- och kronutjämning	5	-2
	1 363 519	1 350 580

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Utdelning Brandkontoret	23 000	22 000
Fastighetsskatt med moms	37 719	15 838
Övr ersättningar och intäkter	0	13 000
Överlåtelse/pant.avgifter	1 190	2 132
Tillägg sopor	900	900
Försäkringsersättning	69 214	0
	132 023	53 870

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övr reparationer & underhåll	-319 297	-204 366
Mark & Trädgård	-24 358	-35 916
Fastighetsskatt	-90 474	-50 404
Övriga fastighetskostnader	-64 395	-10 594
Fastighetsskötsel	-54 688	-53 162
Hissar	-17 212	-19 323
	-570 424	-373 765

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-64 101	-64 450
Fastighetsförsäkring	-58 941	-55 894
El	-119 751	-88 311
Kabel-TV	-28 636	-27 969
Bredband	-36 104	-36 104
Värme	-422 951	-430 428
Porttelefoni	-7 562	-6 869
Snöröjning	-14 481	-36 387
Vatten	-61 471	-56 902
Sophämtning	-21 880	-18 752
Källsortering	-37 096	-34 974
Hysesrätt	0	-69
	-872 974	-857 109

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-44 031	-42 810
Möteskostnader	-26 289	0
Rådgivning	-1 587	-15 095
Bankkostnader	-3 104	-2 642
Föreningsavgift	-4 420	-4 380
Ersättningar till revisor inkl konsultationer	-33 277	-45 556
Advokatkostnader	-53 299	-2 550
Övriga externa kostnader	-89	0
	-166 096	-113 033

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-114 525	-114 525
Ombyggnad	-65 885	-65 885
Avsk balkong	-58 123	-58 123
Avsk. Trädgårdsprojektet	-25 952	-26 225
Avsk. Takstegar	-4 128	-4 128
Avsk. Takvärmeanläggning	-25 038	-25 038
Ack avskrivn skorten	-4 832	-4 832
Ack avskrivn rökkanaler	-15 690	-15 690
Ack avskrivning fönster	-58 714	0
Ack avskrivning torktumlare	-5 907	0
	-378 794	-314 446

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	58 753 507	58 165 209
Nyanskaffningar	0	196 048
Omklassifering	1 761 408	392 250
Utgående anskaffningsvärde	60 514 915	58 753 507
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 477 199	-3 162 753
Årets avskrivningar enligt plan	-372 887	-314 446
Utgående avskrivning enligt plan	-3 850 086	-3 477 199
Planenligt restvärde vid årets slut	56 664 829	55 276 308
Taxeringsvärde		
Byggnad	54 787 000	44 569 000
Mark	130 830 000	85 137 000
	185 617 000	129 706 000
Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark		
Bostäder	179 000 000	127 000 000
Lokaler	6 617 000	2 706 000
	185 617 000	129 706 000
I planenligt restvärde ingår mark med	41 397 000	41 397 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	70 889	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 889	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 907	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 907	0
Utgående redovisat värde	64 982	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Årets aktiveringar		
Ingående anskaffningsvärde	1 603 741	456 706
Nyanskaffningar	189 250	1 572 158
Omklassificering	-1 761 408	-392 250
Ersättning länstyrelsen	0	-32 873
Utgående anskaffningsvärden	31 583	1 603 741

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,228	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,328	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,328	3 mån rörligt	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,328	3 mån rörligt	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,022	3 mån rörligt	1 000 000	0
			13 000 000	12 000 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	12 000 000
	14 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Bill Heiding
Ordförande

Bibbi Friedman
Ledamot

Christina Lettström
Ledamot

Kenneth Lindberg
Ledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor