

BRF PRIMUSKÖKET 11



Årsredovisning 2022



HyclWuoH3-Byec8Zdir3

Årsredovisning för

Brf Primusköket 11

769607-3613

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Primusköket 11 (769607-3613) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Kommande år planeras en renovering av källaren att genomföras.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2001-08-02. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Primusköket 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Essinge Brogata 22. Primusköket 11 byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	1 462

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-02. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johan Björk	Ordförande
Christoffer Karlsson	Ledamot
Miriam Franzen	Ledamot
Caroline Blommé	Ledamot
Emma Hiljegren	Ledamot
Gustaf Nicolausson	Ledamot
Max Stenmark	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christoffer Karlsson och Miriam Franzen.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carin Forsström.

Valberedningen har utgjorts av Johan Jansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-2022	Ommålning av trapphus
2022	Inköp av nytt torkskåp till föreningens tvättstuga
2019	Isolering av rör
2019	Renovering av piskbalkong
2018	Takrenovering
2018	Hissmodernisering
2015-2016	Relining av stammar
2013	Mindre fasadrenovering
2012	Hissrenovering
2012	Byte av ytterdörr
2011	Byte av fönster till 3-glas

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Källarrenovering.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 52 st. Under året har 11 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft som mål att inte belägga de boende i Brf Primusköket med avgiftshöjningar. Trots en omvärld i gungning och en pågående svacka i den globala ekonomin har vi hittills kunnat uppnå det målet. Det faktum att vi säljer yta på husfasaden, för uppsättning av reklam, möjliggör att vi kan hålla avgiftsnivåerna på en stadig nivå.

Vi jobbar för att det ska fortsätta så.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 425	1 430	1 427	1 444
Resultat efter fin. poster (tkr)	248	-42	60	110
Soliditet (%)	59,5	59	56	56

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 897 500	1 357 466	1 256 923	-5 712 942	-40 983	14 757 964
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			50 477	-50 477		
Balanseras i ny räkning				-40 983	40 983	
Årets resultat					247 759	247 759
Belopp vid årets utgång	17 897 500	1 357 466	1 307 400	-5 804 402	247 759	15 005 723

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 804 402
Årets resultat	<u>247 759</u>
Totalt	-5 556 643
Avsättning till yttre fond	180 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-5 736 643</u>
Summa	-5 556 643

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 424 859	1 429 508
Övriga rörelseintäkter	3	358 848	133 707
Summa rörelseintäkter		1 783 707	1 563 215
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-853 904	-952 555
Övriga externa kostnader	5	-73 833	-38 251
Personalkostnader och arvoden	6	-65 709	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 732	-390 444
Summa rörelsekostnader		-1 379 178	-1 446 960
Rörelseresultat		404 529	116 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 993	-159 085
Summa finansiella poster		-156 770	-158 700
Resultat efter finansiella poster		247 759	-42 445
Resultat före skatt		247 759	-42 445
Skatt		-	1 463
Årets resultat		247 759	-40 983

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	23 267 887	23 648 887
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	4 732
Summa materiella anläggningstillgångar		23 267 887	23 653 619
Summa anläggningstillgångar		23 267 887	23 653 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 576	33 103
Övriga fordringar	9	1 931 134	1 275 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 413	19 233
Summa kortfristiga fordringar		1 952 123	1 327 406
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		-	218 001
Summa kassa och bank		-	218 001
Summa omsättningstillgångar		1 952 123	1 545 407
SUMMA TILLGÅNGAR		25 220 010	25 199 026

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		19 254 966	19 254 966
Fond för yttre underhåll		1 307 400	1 256 923
Summa bundet eget kapital		20 562 366	20 511 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 804 402	-5 712 942
Årets resultat		247 759	-40 983
Summa fritt eget kapital		-5 556 643	-5 753 925
Summa eget kapital		15 005 723	14 757 964
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 534 897	2 386 398
Summa långfristiga skulder		6 534 897	2 386 398
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 389 347	7 756 952
Leverantörsskulder		62 280	96 844
Skatteskulder		7 223	6 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 540	194 710
Summa kortfristiga skulder		3 679 390	8 054 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 220 010	25 199 026

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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>
Stomme och grund	1%	(1%)
Fasad och balkonger	2,5%	(2,5%)
Fönsterbyte/säkerhetsdörrar	5,10%	(5,10%)
Stamledningar	5%	(5%)
Fjärrvärme	5%	(5%)
Inventarier	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	1 243 254	1 272 794
Hyror	163 800	137 477
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 805	19 237
	1 424 859	1 429 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Reklam intäkter	357 500	132 000
Övriga intäkter	1 348	1 707
Summa	358 848	133 707

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	39 320	39 956
Städning	28 914	22 499
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 490	18 986
Trädgårdsskötsel	5 300	-
Reparationer	22 561	89 956
El	63 307	44 435
Uppvärmning	264 225	271 215
Vatten	68 849	68 627
Sophämtning	42 521	29 224
Försäkringspremie	65 340	63 205
Fastighetsavgift bostäder	69 874	67 114
Övriga fastighetskostnader	32 782	10 149
Kabel-tv/Bredband/IT	16 835	12 728
Förvaltningsarvode ekonomi	57 607	55 796
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 504	8 897
Panter och överlåtelser	12 381	22 314
Förvaltningsarvode teknik	46 222	44 765
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 513	-
Övriga externa tjänster	9 359	8 366
	853 904	878 232
Underhåll		
Målning	-	33 448
Stammar	-	40 875
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	853 904	952 555

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Konsultarvode	20 570	-
Revisionarvode	53 263	38 251
Summa	73 833	38 251

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	49 999	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	65 709	65 710

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	18 266 519	18 266 519
-Mark	8 699 120	8 699 120
	26 965 639	26 965 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 316 752	-2 935 752
-Årets avskrivning enligt plan	-381 000	-381 000
	-3 697 752	-3 316 752
Redovisat värde vid årets slut	23 267 887	23 648 887
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 000 000	13 600 000
Mark	42 000 000	28 000 000
	60 000 000	41 600 000
Bostäder	60 000 000	41 600 000
	60 000 000	41 600 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 240	47 240
	47 240	47 240
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 508	-33 064
-Årets avskrivning enligt plan	-4 732	-9 444
	-47 240	-42 508
Redovisat värde vid årets slut	-	4 732

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 925 592	1 269 528
Skattekonto	5 542	5 542
	1 931 134	1 275 070

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	-	218 001
Summa	-	218 001

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,09%	2 386 398	-24 228	2 410 626
Stadshypotek	2024-04-30	1,96%	4 172 279	-44 006	4 216 285
Stadshypotek	2023-03-30	1,17%	2 168 567	-22 872	2 191 439
Stadshypotek			-	-125 000	125 000
Stadshypotek	2023-06-30	2,82%	1 197 000	-3 000	1 200 000
			9 924 244	-219 106	10 143 350
Varav långfristig del			6 534 897		
Varav kortfristig del			3 389 347		

Kommande års planerade amortering 89 058

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

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>		
Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000
Summa ställda säkerheter	11 300 000	11 300 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2023-

Johan Björk

Caroline Blommé

Miriam Franzén

Emma Hiljegren

Christoffer Karlsson

Gustaf Nicolausson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Grant Thornton Sweden AB
Carin Forsström
Auktoriserad 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 biläggs årsredovisningen.



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.05.2023 13:45

SENT BY OWNER:

Ludwig Wonsell • 24.05.2023 13:13

DOCUMENT ID:

Byec8Zdir3

ENVELOPE ID:

HyclWuoH3-Byec8Zdir3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Primusköket 2022-01-01 – 2022-12-31.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Caroline Linnéa Blommé carolineblomme@hotmail.se	Signed Authenticated	24.05.2023 13:38 24.05.2023 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/13) IP: 80.216.22.161
2. GUSTAF NIKOLAUSSEN gustaf.nikolaussen@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 17:00 24.05.2023 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/06/26) IP: 94.191.137.104
3. CHRISTOFFER KARLSSON Chrkar@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 18:13 24.05.2023 18:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/22) IP: 80.216.87.151
4. MIRIAM FRANZÉN miriam.franzen@hotmail.se	Signed Authenticated	24.05.2023 22:19 24.05.2023 22:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/09) IP: 80.216.78.236
5. Karl Johan Anton Björk johan.bjork@operan.se	Signed Authenticated	25.05.2023 09:45 24.05.2023 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/31) IP: 213.136.41.173
6. EMMA HILJEGREN emmak87@hotmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 21:55 25.05.2023 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/14) IP: 80.216.64.69
7. CARIN FORSSTRÖM carin.forsstrom@se.gt.com	Signed Authenticated	26.05.2023 13:45 26.05.2023 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/15) IP: 90.235.25.177

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

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