

Årsredovisning 2022

Brf Pilen 32

769610-0820



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PILEN 32

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-10-24 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-08-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten Pilen 32 förvärvades 2004-06-01.

Föreningens fastighet består av två flerbostads-hus på adress Gamla Brogatan 25 och Klara Norra Kyrkogatan 17-19. Fastigheten byggdes 1745/1989 och har värdeår 1989.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Pilen 32 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Den årliga avgälden för tomträtten är from 2018-10-01, 1 251 Kkr, dock med en nedsättning de första fyra åren. För perioden 21-10-01-22-09-30 är avgälden 1 211 Kkr. För perioden 22-10-01-28-09-30 höjs det till 1 250 Kkr.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 316 kvm, varav 1 719 kvm utgör lägenhetsyta och 597 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 garage.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Katarina Magdalena Ranhem	Ordförande
Nurten Södergren	Vice Ordförande
Dominique Francois Goy	Vice kassör
Håkan Arvidsson	Kassör
Ke Ola Samuel Samuelsson	Ledamot (avgått under året, pga flytt)
Isabella Goy	Suppleant

Valberedning

Susanna Axelsson och Fredric Bedoire

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Tidigare års genomförda åtgärder

Installation led belysning trapphus	2015
Renovering tvättstuga	2015
Inst. fläktmotorer till ventilation	2015
Målning tak Klara Norra 17	2015
Led belysning Klara Norra 17	2016
Tvättstuga och hissar	2016
Fläktmotor	2016
Porten Klara Norra 17	2016
Relining avloppsstammar	2017
Stamspolning	2018
Fläktmotorer Klara Norra Kyrkog.	2018
Tätning av gården	2018
Byte av armaturer	2019
Färdigställd OVK	2022

Planerade underhåll

2023	Relining av avloppsrören i bottenvåningen
2023/2024	Byte av styrenhet till ventilationen

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	ekonomisk förvaltning
Fastighetsägarna	medlem, teknisk förvaltning och fastighetskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Driftskostnaderna har dock minskat jämfört med 2021.

Föreningens enskilt största kostnadspost är tomträttsavgälden. Förutom reparationer och underhåll är sedan räntekostnaden och kostnaden för fastighetsel andra stora kostnadsposter för föreningen. Räntekostnaden och fastighetselen har under år 2022 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen omförhandlat avtalen med alla lokalhyresgäster. Vi har också sett över elavtalet och från årsskiftet bytt elleverantör. Mycket arbete har lagts på att hitta en bra och stabil hyresgäst till den stora lokalen på Klara Norra Kyrkogata, vilket vi till slut lyckades med.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade från 2014 och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 123 306	3 007 189	3 259 312	3 241 643
Resultat efter fin. poster	-636 091	-841 850	-226 845	-167 730
Soliditet, %	66	68	69	69
Yttre fond	1 808 780	1 804 928	1 498 328	1 191 728
Taxeringsvärde	131 800 000	102 200 000	102 200 000	102 200 000
Bostadsyta, kvm	1 719	1 719	1 719	1 719
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	779	779	779	779
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 538	8 322	8 245	8 275
Genomsnittlig skuldränta, %	1,64	1,09	1,19	1,40
Belåningsgrad, %	31,60	30,62	30,15	30,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	36 697 942	-	-	36 697 942
Upplåtelseavgifter	585 222	-	-	585 222
Fond, yttre underhåll	1 804 928	-	3 852	1 808 780
Balanserat resultat	-6 075 236	-841 850	-3 852	-6 920 938
Årets resultat	-841 850	841 850	-636 091	-636 091
Eget kapital	32 171 006	0	-636 091	31 534 915

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 920 938
Årets resultat	-636 091
Totalt	<u>-7 557 029</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	395 400
Balanseras i ny räkning	-7 952 429
	<u>-7 557 029</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 123 306	2 968 187
Rörelseintäkter		63 942	39 002
Summa rörelseintäkter		3 187 248	3 007 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 974 716	-3 152 647
Övriga externa kostnader	7	-299 049	-225 790
Personalkostnader	8	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 431	-291 876
Summa rörelsekostnader		-3 583 909	-3 690 026
RÖRELSERESULTAT		-396 662	-682 837
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-51	345
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-239 378	-159 358
Summa finansiella poster		-239 430	-159 013
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 091	-841 850
ÅRETS RESULTAT		-636 091	-841 850

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	46 449 275	46 729 079
Maskiner och inventarier	11	86 685	97 312
Summa materiella anläggningstillgångar		46 535 960	46 826 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 535 960	46 826 391
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 948	1 190
Övriga fordringar	12	22 960	58 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	307 463	290 101
Summa kortfristiga fordringar		339 371	349 620
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		863 380	18 414
Summa kassa och bank		863 380	18 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 202 751	368 034
SUMMA TILLGÅNGAR		47 738 711	47 194 425

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 283 164	37 283 164
Fond för yttre underhåll		1 808 780	1 804 928
Summa bundet eget kapital		39 091 944	39 088 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 920 938	-6 075 236
Årets resultat		-636 091	-841 850
Summa fritt eget kapital		-7 557 029	-6 917 086
SUMMA EGET KAPITAL		31 534 915	32 171 006
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 522 350	0
Övriga långfristiga skulder		360 000	60 000
Summa långfristiga skulder		2 882 350	60 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 153 807	14 306 167
Leverantörsskulder		224 067	104 904
Skatteskulder		34 721	0
Övriga kortfristiga skulder		50 618	9 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	858 232	542 815
Summa kortfristiga skulder		13 321 445	14 963 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 738 711	47 194 425

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	18 414	412 700
Resultat efter finansiella poster	-636 091	-841 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	290 431	291 876
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-345 660	-549 974
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 249	42 629
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	510 387	-20 480
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	174 976	-527 824
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	669 990	133 538
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	669 990	133 538
Årets kassaflöde	844 966	-394 287
Likvida medel vid årets slut	863 380	18 414

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pilen 32 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5-6,66 %
Installationer	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	919 902	1 281 539
Hysesintäkter, p-platser	317 700	298 600
Årsavgifter, bostäder	1 339 692	1 339 692
Övriga intäkter	609 954	87 358
Summa	3 187 248	3 007 189

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	103 157	58 366
Fastighetsskötsel	10 513	10 284
Snöskottning	17 897	37 893
Städning	78 314	76 180
Summa	209 881	182 723

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	140 034	547 020
Summa	140 034	547 020

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	273 903	162 748
Sophämtning	183 414	183 147
Uppvärmning	483 179	478 514
Vatten	79 953	73 562
Summa	1 020 449	897 971

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	32 513	30 702
Fastighetsskatt	408 380	371 180
Kabel-TV/ Bredband	85 459	84 301
Tomträttsavgälder	1 078 000	1 038 750
Summa	1 604 352	1 524 933

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	55 844	54 701
Förbrukningsmaterial	907	8 207
Gemensamhetsanläggning	207 791	197 152
Juridiska kostnader	0	19 901
Kundförlust	0	-79 448
Övriga förvaltningskostnader	34 507	25 278
Summa	299 049	225 790

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	4 713	4 713
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Summa	19 713	19 713

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237 481	155 642
Övriga räntekostnader	1 897	3 716
Summa	239 378	159 358

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 766 651	51 766 651
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>51 766 651</u>	<u>51 766 651</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 037 572	-4 757 768
Årets avskrivning	-279 804	-279 804
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 317 376</u>	<u>-5 037 572</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>46 449 275</u></u>	<u><u>46 729 079</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	34 600 000
Taxeringsvärde mark	88 800 000	67 600 000
Summa	131 800 000	102 200 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	275 049	275 049
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>275 049</u>	<u>275 049</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-177 737	-165 665
Avskrivningar	-10 627	-12 072
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-188 364</u>	<u>-177 737</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>86 685</u></u>	<u><u>97 312</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	394
Skattekonto	22 960	57 815
Övriga fordringar	0	120
Summa	22 960	58 329

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	5 463	5 183
Förvaltning	15 552	13 961
Kabel-TV	338	338
Räntor	7 287	683
Tomträtt	277 000	267 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 823	2 936
Summa	307 463	290 101

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2022-01-18	0,62 %		2 522 350
Nordea	2023-05-04	2,60 %	6 202 000	6 202 000
Nordea	2022-04-13	1,50 %		5 581 817
Nordea	2023-01-19	2,25 %	2 522 350	
Nordea Hypotek AB	2023-04-13	2,24 %	5 951 807	
Summa			14 676 157	14 306 167
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>12 153 807</i>	<i>14 306 167</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	37 764	29 669
Förutbetalda avgifter/hyror	236 702	211 879
Löner	30 000	15 000
Sociala avgifter	9 426	4 713
Sophämtning	30 050	0
Uppvärmning	76 139	74 293
Utgiftsräntor	67 310	14 662
Vatten	14 811	12 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 030	180 310
Summa	858 232	542 815

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 993 000	32 993 000
Summa	32 993 000	32 993 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Katarina Magdalena Ranhem
Ordförande

Nurten Södergren
Vice ordförande

Dominique Francois Goy
Vice kassör

Håkan Arvidsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Adeco revisorer
Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 643e522d702b8b223569a8db

Finalized at: 2023-04-19 12:26:49 CEST

Title: Brf Pilen 32, 769610-0820 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: 0xjoa96IqwApLogl0l+0ErJU7YKJCievk7dVvk9EVbPQ=-2

Initiated by: mranhem@hotmail.com (mranhem@hotmail.com) via Brf Pilen 32 769610-0820

Signees:

- Mats Lehtipalo signed at 2023-04-19 12:26:48 CEST with Swedish BankID (19590129-XXXX)
- Dominique Francois Goy signed at 2023-04-18 11:13:12 CEST with Swedish BankID (19490228-XXXX)
- Håkan Arvidsson signed at 2023-04-18 10:25:22 CEST with Swedish BankID (19710209-XXXX)
- Nurten Södergren signed at 2023-04-18 21:05:19 CEST with Swedish BankID (19580415-XXXX)
- Katarina Magdalena Ranhem signed at 2023-04-18 10:21:17 CEST with Swedish BankID (19700820-XXXX)