

# Årsredovisning 2022

BRF BECKBRÄNNAREN MINDRE 27

716417-8886



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BECKBRÄNNAREN MINDRE 27

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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 kommit 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.

## 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 har sitt säte i Stockholm och registrerades 1982-10-04.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten Beckbrännaren Mindre 27, med adress Folkungagatan 118, byggdes 1936 och har värdeår 1953. Byggnadens totalyta är 2 130 kvm, varav 32 lägenheter med total lägenhetsyta om 1 777 kvm, och 5 lokaler om 353 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 lokaler med verksamhet (lager 16 kvm) livsmedelsbutik 129 kvm, urmakeri 23 kvm samt färgbutik 185 kvm. Tomtytan är 541 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Strandberg	Ordförande
Birgitta Henriksson	Kassör
Marie Håkansson	Sekreterare
Tobias Wrigstad	Ledamot
Lars Manner	Suppleant
Sanna Tonemar	Suppleant

### VALBEREDNING

Eva Fritzon och Anna-Karin Brodde.

### FIRMATECKNING

Styrelsen två i förening

## REVISORER

Marianne Hansen    Revisor    Vikbo redovisning

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA UNDERHÅLL

2002/2012	Stambyte
2007	Balkongrenovering
2013	Fönsterrenovering
2016/17	Takomläggning
2017	Trapphusmålning
2018	Totalrenovering av takterrass
2019	Målning av hobbyrum, förbättring av brandskydd på vinden
2020	Helrenovering av tvättstuga, fiberinstallation
2021	Renovering cykelrum, stamspolning, stenputs i entréport
2022	Hissrenovering, Systematiskt Brandskyddsarbete, Underhållsplan

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Se över fjärrvärmeanläggning
2024	Fönsterrenovering
2027	Fasadrenovering

## VIKTIGARE AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum/Ellevio
Fiber	Stockholms Stadsnät
Teknisk förvaltning och trappstädning	Maries Puts och Städ AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hiss-service	S:t Erikshiss AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Ekonomi i föreningen är god, med mycket låg belåning. Alla lägenheter har gratis internet inkluderat i

månadsavgiften. Under 2022 har hissen uppgraderats med en skjutdörr, och en uppdatering av underhållsplanen har genomförts med stöd av extern konsult. Styrelsen ser inga behov av avgiftsförändringar i närtid, och kassan är god. Under början av 2023 har styrelsen därför beslutat att amortera lånet med 1,2 MSEK, vilket leder till att lån/kvm sänks från 1 688 SEK/kvm till 1 013 SEK/kvm.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 474	1 445	1 422	1 407
Resultat efter fin. poster	29	120	-417	177
Soliditet, %	74	74	74	75
Yttre fond	859	597	788	488
Taxeringsvärde	89 701	65 416	65 416	65 416
Bostadsyta, kvm	1 777	1 777	1 777	1 777
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	439	430	418	418
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 688	1 688	1 688	1 688
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	0,91	1,26	1,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	5 077	-	-	5 077
Upplåtelseavgifter	7 997	-	-	7 997
Fond, yttre underhåll	597	-	263	859
Balanserat resultat	-3 860	120	-263	-4 003
Årets resultat	120	-120	-29	-29
<b>Eget kapital</b>	<b>9 931</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>9 902</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 003
Årets resultat	-29
Totalt	<u><b>-4 032</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Att från yttre fond i anspråk ta	-133
Balanseras i ny räkning	-4 198
	<u><u><b>-4 032</b></u></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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 474	1 445
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 474</b>	<b>1 445</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 053	-901
Övriga externa kostnader	8	-91	-88
Personalkostnader	9	-53	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261	-261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 457</b>	<b>-1 297</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>17</b>	<b>148</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48	-27
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46</b>	<b>-27</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29</b>	<b>120</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29</b>	<b>120</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	11 439	11 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 439</b>	<b>11 700</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>11 439</b>	<b>11 700</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	17
Övriga fordringar	13	11	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62	59
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73</b>	<b>88</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 955	1 555
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 955</b>	<b>1 555</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 029</b>	<b>1 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 467</b>	<b>13 343</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 074	13 074
Fond för yttre underhåll		859	597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 934</b>	<b>13 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 003	-3 860
Årets resultat		-29	120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 032</b>	<b>-3 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 902</b>	<b>9 931</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 000	3 000
Leverantörsskulder		151	64
Skatteskulder		9	-4
Övriga kortfristiga skulder		0	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	406	331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 566</b>	<b>3 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 467</b>	<b>13 343</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Beckbrännaren Mindre 27 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:

Fastighetsförbättringar      2-3,33 %

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	689	662
Årsavgifter, bostäder	781	764
Övriga intäkter	4	19
<b>Summa</b>	<b>1 474</b>	<b>1 445</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	26	24
Fastighetsskötsel	5	1
Snöskottning	7	7
Städning	45	52
Trädgårdsarbete	13	2
Övrigt	9	13
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>99</b>
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	3	4
Reparationer	67	29
Tvättstuga	5	3
Övrigt plan. UH	38	0
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>37</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Renovering cykelrum	0	6
Stenpolering entré	0	16
Stampolning	0	37
Installation av skjutdörr i hiss	96	0
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>60</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	73	49
Sophämtning	31	28
Uppvärmning	343	361
Vatten	56	51
<b>Summa</b>	<b>502</b>	<b>489</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	31	29
Fastighetsförsäkringar	65	61
Fastighetsskatt	140	127
<b>Summa</b>	<b>236</b>	<b>217</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5	2
Kameral förvaltning	54	53
Revisionsarvoden	10	10
Övriga förvaltningskostnader	21	23
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>88</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	0	2
Sociala avgifter	13	11
Styrelsearvoden	40	34
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>47</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48	27
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>27</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	18 431	18 431
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 431</b>	<b>18 431</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 732	-6 471
Årets avskrivning	-261	-261
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 993</b>	<b>-6 732</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>11 439</b>	<b>11 700</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 980</i>	<i>1 980</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 301	21 416
Taxeringsvärde mark	61 400	44 000
<b>Summa</b>	<b>89 701</b>	<b>65 416</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>50</u>	<u>50</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-50	-50
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-50</u>	<u>-50</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1	2
Skattekonto	10	10
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>12</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	16	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	21
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>59</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-02-28	3,32 %	3 000	3 000
<b>Summa</b>			<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			3 000	

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	13	0
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	10	7
Förutbetalda avgifter/hyror	256	245
Uppkost löner	40	0
Uppvärmning	53	54
Utgiftsräntor	9	2
Vatten	10	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
<b>Summa</b>	<b>406</b>	<b>331</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 732	7 732
<b>Summa</b>	<b>7 732</b>	<b>7 732</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har överskottslikviditet, och styrelsen beslutade därför under början av 2023 att amortera lånet på 3 MSEK med 1,2 MSEK, vilket leder till att lån/kvm sänks från 1 688 SEK/kvm till 1 013 SEK/kvm.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Henriksson  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Lena Maria Strandberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Marie Håkansson  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Samuel Tobias Wrigstad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vikbo redovisning  
Marianne Hansen  
Revisor