

Årsredovisning 2022

Brf Vårdtornet 11

716419-2275

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades den 14 januari 1985. Föreningens gällande stadgar registrerades den 4 juli 2017.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Vårdtornet 11, bebyggdes 1898. På fastigheten finnes ett bostadshus innehållande 22 bostadsrätter om totalt 1 201 m² och 2 hyreslokaler om 254 m².

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt:

Verksamhet	Yta (m ²)	Löptid till och med
Solarium	50	31 januari 2025
Kontor och verkstad	204	30 september 2024

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 204 m² lokalytor.

Styrelsens sammansättning

Sten Wiedling	Ordförande
Anton Berg	Ledamot
Mathias Wilhelmsson	Ledamot
Mikael Dahlgren	Ledamot
Sanne Ludvigsson	Ledamot
William Hagberg	Ledamot
Daniel Falkman	Suppleant

Valberedning

William Hagberg och Mathias Wilhelmsson.

Revisorer

David Österdahl	Revisor
Jan Berglund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Stämman och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter det vattenläckage som inträffade i gårdshuset under våren 2021 har under räkenskapsåret stambyte genomförts i gårdshuset. Stambytet har gått bra. Entreprenör har varit DKS Plattsättning Stockholm AB, med huvudansvarig Christian Skontorp. Föreningens projektledare har varit Johan Danielsson vid Arsenalen Projekt AB.

För att minska mängden luft i husets värmesystem (radiatorkretsen) har en så kallad avgasare monterats i värmecentralen. Även shuntventilen har bytts ut. Medlemmarna uppmanas likväl att med jämna mellanrum kontrollera sina radiatorer och att dessa är jämnvarma, samt att vid behov lufta radiatorerna.

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 7 896 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 675 529 kronor. Yttre reparationsfonden kommer att ianspråktagas med 1 132 385 kronor, resten kostnadsföres.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel

Snöröjning av tak

TV- och internetanslutning

Simpleko AB

Styrelsen

Norrorts

Plåtslageri

Comhem

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I denna försäkring ingår även så kallat bostadsrättstillägg, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna sådant i sina hemförsäkringar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand, får föreningen taga ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 070 297	1 041 559	1 037 878	1 041 468
Resultat efter fin. poster	-2 387 242	-110 420	293 765	231 126
Soliditet, %	29	65	66	60
Yttre fond	1 132 385	988 175	843 965	802 540
Taxeringsvärde	55 734 000	48 070 000	48 070 000	48 070 000
Bostadsyta, kvm	1 201	1 201	1 201	1 201
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	606	606
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 716	1 656	1 697	2 072
Genomsnittlig skuldränta, %	2,29	1,15	1,04	1,00
Belåningsgrad, %	80,64	35,49	35,87	43,18

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	1 362 884	-	-	1 362 884
Upplåtelseavgifter	1 059 331	-	-	1 059 331
Fond, yttre underhåll	988 175	-	144 210	1 132 385
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-15 000	-	-	-15 000
Balanserat resultat	845 541	-110 420	-144 210	590 911
Årets resultat	-110 420	110 420	-2 387 242	-2 387 242
Eget kapital	4 130 511	0	-2 387 242	1 743 269

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	590 911
Årets resultat	-2 387 242
Totalt	<u><u>-1 796 331</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	167 202
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 132 385
Balanseras i ny räkning	-831 148
	<u><u>-1 796 331</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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 070 297	1 041 559
Rörelseintäkter		16 339	234 195
Summa rörelseintäkter		1 086 636	1 275 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 209 763	-1 179 550
Övriga externa kostnader	7	-109 363	-91 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 828	-92 232
Summa rörelsekostnader		-3 399 954	-1 362 976
RÖRELSERESULTAT		-2 313 318	-87 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73 934	-23 198
Summa finansiella poster		-73 924	-23 198
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 387 242	-110 420
ÅRETS RESULTAT		-2 387 242	-110 420

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	5 535 028	5 603 376
Maskiner och inventarier	10	37 461	49 941
Summa materiella anläggningstillgångar		5 572 489	5 653 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 572 489	5 653 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 890	1 989
Övriga fordringar	11	29 750	39 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 929	61 433
Summa kortfristiga fordringar		104 569	103 055
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		834 008	767 459
Summa kassa och bank		834 008	767 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		938 577	870 514
SUMMA TILLGÅNGAR		6 511 066	6 523 831

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Balkongfond		126 185	118 385
Medlemsinsatser		2 407 215	2 407 215
Fond för yttre underhåll		1 132 385	988 175
Summa bundet eget kapital		3 665 785	3 513 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		590 911	845 541
Årets resultat		-2 387 242	-110 420
Summa fritt eget kapital		-1 796 331	735 121
SUMMA EGET KAPITAL		1 869 454	4 248 896
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	4 438 389	1 938 389
Summa långfristiga skulder		4 438 389	1 938 389
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 000	50 000
Leverantörsskulder		29 341	41 247
Skatteskulder		5 238	3 266
Övriga kortfristiga skulder		6 536	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 108	242 033
Summa kortfristiga skulder		203 223	336 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 511 066	6 523 831

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	767 459	755 953
Resultat efter finansiella poster	-2 387 242	-110 420
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	80 828	92 232
Bokslutsdispositioner	7 800	7 800
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 298 614	-10 388
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 514	-31 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-108 323	103 667
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-2 408 451	61 506
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	2 475 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 475 000	-50 000
Årets kassaflöde	66 549	11 506
Likvida medel vid årets slut	834 008	767 459

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vårdtornet 11 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	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anl	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under 2023. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 423 199 (1 423 199) kronor.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Debiterad fastighetsskatt	17 483	8 557
Försäkringsersättning	0	217 944
Hysesintäkter, lokaler	325 266	305 454
Panter/Överlåtelse	7 005	9 504
Årsavgifter, bostäder	727 548	727 548
Övriga intäkter	9 334	6 747
Summa	1 086 636	1 275 754

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	8 776	2 172
Energideklarationer	0	10 935
Löpande reparationer och underhåll	7 896	13 204
Reparation försäkringsskada	0	524 457
Snöskottning	5 832	13 359
Städning	38 116	48 327
Yttre skötsel	18 199	29 960
Summa	78 819	642 414

Not 4, Planerat underhåll	2022	2021
Planerat underhåll	0	98 603
Planerat underhåll fasad	89 708	0
Planerat underhåll installationer	390 527	0
Planerat underhåll stammar	2 155 948	0
Planerat underhåll tvättstuga	39 346	0
Summa	2 675 529	98 603

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	35 546	29 511
Sophämtning	37 904	34 343
Uppvärmning	162 157	172 952
Vatten	57 195	52 632
Summa	292 802	289 438

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	55 409	52 649
Fastighetsskatt	50 758	40 798
Kabel-TV/Bredband	56 446	55 649
Summa	162 613	149 096

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	58 607	58 010
Förbrukningsmaterial	1 462	807
Panter/Överlåtelse	7 005	9 504
Övriga externa tjänster	9 119	6 543
Övriga förvaltningskostnader	33 170	16 330
Summa	109 363	91 194

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 934	23 198
Summa	73 934	23 198

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 702 394	6 702 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6 702 394</u>	<u>6 702 394</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 099 018	-1 019 266
Årets avskrivning	-68 348	-79 752
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 167 366</u>	<u>-1 099 018</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>5 535 028</u></u>	<u><u>5 603 376</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 308 284	2 308 284
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 734 000	15 070 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	33 000 000
Summa	55 734 000	48 070 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	276 391	276 391
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>276 391</u>	<u>276 391</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-226 451	-213 971
Avskrivningar	-12 480	-12 480
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-238 931</u>	<u>-226 451</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>37 461</u></u>	<u><u>49 941</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	18 998	2 582
Skattekonto	9 544	37 051
Övriga fordringar	1 208	0
Summa	29 750	39 633

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	28 726	26 681
Förvaltning	14 323	14 122
Kabel-TV/Bredband	15 327	14 110
Räntor	1 071	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 482	6 520
Summa	71 929	61 433

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2024-01-17	1,05 %	1 975 889	1 988 389
Nordea	2027-06-16	3,99 %	2 487 500	0
Summa			4 463 389	1 988 389

Varav kortfristig del 25 000 50 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 338 389 kronor.

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 081 000	5 081 000
Summa	5 081 000	5 081 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	1 418	3 040
Förutbetalda avgifter/hyror	92 662	89 442
Renhållning	4 286	0
Uppvärmning	24 879	24 714
Utgiftsräntor	3 263	4 726
Vatten	10 600	8 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	111 319
Summa	137 108	242 033

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

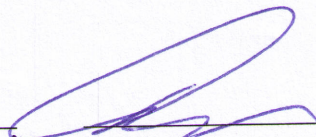
Styrelsen har inget att rapportera.

Stockholm den 25 april - 2023

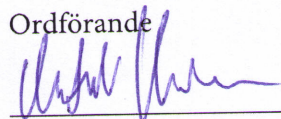
Ort och datum



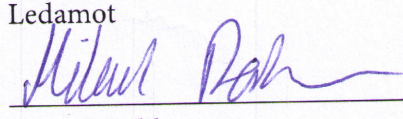
Sten Wiedling
Ordförande



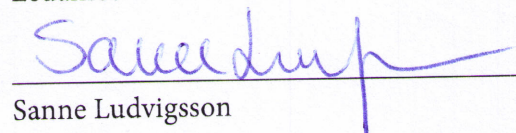
Anton Berg
Ledamot



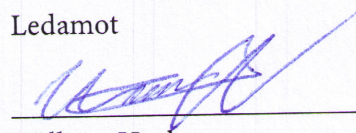
Mathias Wilhelmsson
Ledamot



Mikael Dahlgren
Ledamot

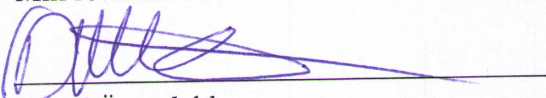


Sanne Ludvigsson
Ledamot



William Hagberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 - maj - 2023



David Österdahl
Revisor

Inför årsstämman i Brf Vårdtorner 11
Org nr 716419-2275

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Brf Vårdtorner 11. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag anser att att årsmötet med detta som grund kan fastställa resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-05-05



David Österdahl