

Årsredovisning för
Brf Hemmet 17
769605-2161
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

BRF Hemmet 17
Org. nr 769605-2161

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemmet 17 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2022-01-01-2022-05-18:

Erik Lind	ledamot, ordförande
Adam Eriksson	ledamot
Michaela Machacny	ledamot
Joakim Arkelind	ledamot
Anna Mogard	ledamot (avgått pga flytt)
Katja Öster	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 valdes följande styrelse:

Erik Lind	ledamot, ordförande
Michaela Machacny	ledamot
Joakim Arkelind	ledamot
Anna Åberg	ledamot
Daniel Eriksson	ledamot
Linn Holmer	suppleant

Vid föreningsstämma utsågs Björn Kalmskog och Karin Peterson att utgöra valberedning intill stämman 2023.

Styrelsen har under 2022 haft kontinuerliga kontakter i ett flertal föreningsangelägenheter samt hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 valdes följande revisorer:

Lars-Erik Engberg auktoriserad revisor Moore Allegretto AB externrevisor

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Hemmet 17 med adress Syslomansgatan 8 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1938, innehåller 62 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 3 066 m². Av bostadslägenheterna upplåts 60 med bostadsrätt och 2 med hyresrätt. Dessutom finns en lokal med en sammanlagd yta av 123 m².

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret from 2020-03-01.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 137 664 000 kr (förra året 118 004 000 kr), fördelat på byggnad och mark med 45 918 000 kr respektive 91 746 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 135 000 000 kr på bostäder och 2 664 000 kr på lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

VERKSAMHETEN

Utöver vanlig skötsel av fastigheten har det under året skett följande investeringar och arbeten

- Elektronisk bokningstavla har bytts ut
- Ny vatten/värmepump, som reglerar värme i elementen, har blivit installerad

I och med rådande inflation och ränteläge ser styrelsen över föreningens avgift.

Upplåtelse och överlåtelse

Under året har, enligt köpekontraksdatum, lägenheterna 22, 27, 42, 51, 73, 76, 81 och 97 överlåtits till nya medlemmar. Genomsnittspriset vid dessa överlåtelse blev 100 291 kr (90 838 kr) per kvadratmeter.

Arvoden

I arvoden till styrelseledamöter och internrevisor har under 2022 utbetalts 169 051 kr. Till anställda har utbetalats 241 961 kr. Arbetsgivaravgifter har betalats med 128 516 kr. Till extern revisor har i revisionsarvode utbetalts 14 950 kr (18 311 kr).

Fastighetsskötsel

Bengt Larsson har under 2022 varit fastighetsskötare och Bravida har varit föreningens samarbetspartner avseende fastighetsjour.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB enligt avtal.

Ingen avsättning till reparationsfonden har skett, enligt föreningens stadgar.

Kostnader för löpande underhåll och reparationer har under 2022 uppgått till sammanlagt 122 113 kr (förra året 89 184 kr).

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2022-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2022-12-31</i>
Nordea Hyp.	0,70	2024-07-17	4 797 500	-	4 797 500
Nordea Hyp.	3,05	2023-09-21	4 986 250	-	4 986 250
Nordea Hyp.	0,58	2023-08-16	5 200 000	-	5 200 000
Totalt			14 983 750	-	14 983 750

Nyckeltal i kr

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	594	594	594	594
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 135	5 135	5 135	5 135	5 306
Elkostnad/kvm totalyta	36	25	21	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	130	134	119	122	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	22	20	19	19
Soliditet %	72	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-576	-472	-587	-359	-362
Nettoomsättning (tkr)	2 242	2 250	2 260	2 201	2 182

Totalyta= bostadsyta + lokalyta + hyresrätter

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	38 777 231	8 328 688	-5 816 222	-592 975
Disposition av föregående års resultat			-592 975	592 975
Årets resultat				-696 678
Belopp vid årets slut	38 777 231	8 328 688	-6 409 197	-696 678

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott jämte balanserat resultat	-696 678
Balanseras i ny räkning	-6 409 197
	-7 105 875

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	2 242 133	2 250 244
SUMMA INTÄKTER		2 242 133	2 250 244
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-55 420	-44 059
Reparationer		-122 114	-112 784
Taxebundna kostnader		-721 127	-682 120
Övriga driftskostnader		-187 356	-181 979
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-137 892	-139 020
Personalkostnader m.m.		-545 151	-524 316
Summa driftskostnader		-1 769 060	-1 684 278
Avskrivningar:			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	4	-925 692	-931 370
Summa avskrivningar		-925 692	-931 370
SUMMA VERKSAMHETENS KOSTNADER		-2 694 752	-2 615 648
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	6 133	2 726
Räntekostnader m.m.	6	-129 376	-109 798
Summa finansiella poster		-123 243	-107 072
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-120 818	-120 498
Summa skatter		-120 818	-120 498
ÅRETS RESULTAT		-696 678	-592 975

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		19 408 000	19 408 000
Byggnad och inventarier/maskiner	4	33 493 564	34 384 146
		<u>52 901 564</u>	<u>53 792 146</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 901 564</u>	<u>53 792 146</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	66 683	65 864
Övriga fordringar		33 621	35 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 665	106 656
		<u>162 969</u>	<u>208 136</u>
Kassa och bank	9	2 441 753	2 132 744
Summa omsättningstillgångar		<u>2 604 722</u>	<u>2 340 880</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 506 286</u>	<u>56 133 026</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 777 231	38 777 231
Upplåtelseavgift		8 328 688	8 328 688
		<u>47 105 919</u>	<u>47 105 919</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 409 197	-5 816 222
Årets resultat		-696 678	-592 975
		<u>-7 105 875</u>	<u>-6 409 197</u>
Summa eget kapital		<u>40 000 044</u>	<u>40 696 722</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	<i>10,12</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 797 500	9 997 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 186 250	4 986 250
Leverantörsskulder		143 719	84 190
Skatteskulder		17 775	27 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 998	341 342
Summa kortfristiga skulder	<i>11</i>	<u>10 708 742</u>	<u>5 438 804</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 506 286</u>	<u>56 133 026</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-575 860	-472 477
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	925 692	931 370
Betald skatt	-120 818	-120 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 014	338 395
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	45 167	11 476
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	69 938	-7 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 119	342 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 110	-112 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 110	-112 968
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	309 009	229 784
Likvida medel vid årets början	2 132 743	1 902 959
Likvida medel vid årets slut	2 441 752	2 132 743

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, Årsredovisning & Koncernredovisning K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl./innerväggar 1,5%

Värme och VS 2%

Fasad 2,5%

Fönster 5%

Yttertak 3,7%

Restpost inkl hiss 4%, 5%, 10%

Altaner/balkonger 5%

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 732 656	1 732 656
Hyror bostäder	189 156	185 916
Hyra övernattningsrum	5 250	4 300
Hyror lokaler	173 784	169 036
Försäkringsersättningar		23 600
Överlåtelseavgifter	8 456	5 950
Sopvaktshantering	128 873	124 888
Säkerhetsdörr	3 480	3 480
Diverse intäkter	478	418
Summa	2 242 133	2 250 244

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Snöröjning	17 369	20 952
Sotning och OVK	5 100	
Mattor	4 226	3 491
Gården	2 763	3 599
Hiss, service och besiktning	9 091	8 936
Värmeanläggning, service	3 875	3 875
Förbrukningsmaterial	3 852	3 206
Korttidsinventarier	9 144	
Summa	55 420	44 059

Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation lokaler	15 562	
Reparation tvättstuga	3 747	1 424
Reparation lås	6 189	668
Reparation trapphus och entré	6 617	
Reparation VVS	77 346	43 750
Reparation elinstallationer	2 955	22 626
Reparation hiss	4 738	16 573
Reparation fönster	4 960	3 268
Reparation brandskydd		875
Försäkringskostnader		23 600
Summa	122 114	112 784

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	116 247	79 647
Värme	415 335	428 499
Vatten	69 511	69 219
Sophämtning	120 034	104 755
Summa	721 127	682 120

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	69 916	65 463
Kabel-TV och bredband	117 440	116 516
Summa	187 356	181 979

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	14 950	18 311
Utgift styrelse och stämma	13 401	15 831
Ekonomisk förvaltning	60 000	60 000
Administrationskostnader	7 747	7 762
Konsultarvoden	8 939	
Avgifter till organisation	5 162	5 034
Övriga driftskostnader	27 693	32 082
Summa	137 892	139 020

Personalkostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner	241 962	232 181
Styrelsearvode	169 051	166 600
Arbetsgivaravgifter	134 138	125 535
Summa	545 151	524 316

Not 4 Övriga anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Stomme och grund	14 723 845	14 723 845
Avskrivningar stomme och grund	-2 471 248	-2 323 948
Restvärde	12 252 597	12 399 897
Stomkompl/innerväggar	6 848 279	6 848 279
Avskrivning stomkompl/innerväggar	-1 436 680	-1 330 571
Restvärde	5 411 599	5 517 708
Värme och VS	13 982 494	13 982 494
Avskrivning värme och VS	-4 461 849	-4 182 200
Restvärde	9 520 645	9 800 294
Fasad	5 351 319	5 351 319
Avskrivning fasad	-1 594 126	-1 464 569
Restvärde	3 757 193	3 886 750
Fönster	1 449 325	1 449 325
Avskrivning fönster	-797 128	-724 662
Restvärde	652 197	724 663
Yttertak	716 564	716 564
Avskrivning yttertak	-290 219	-263 573
Restvärde	426 345	452 991
Restpost inkl hiss	2 282 760	2 282 760
Avskrivning restpost inkl hiss	-1 027 544	-945 611
Restvärde	1 255 216	1 337 149
Altaner/Balkonger	300 606	300 606
Avskrivning altaner/balkonger	-231 177	-223 022
Restvärde	69 429	77 584
Inventarier	363 577	328 467
Avskrivningar inventarier	-296 195	-244 911
Restvärde	67 382	83 556
Maskiner	146 717	146 717
Avskrivningar maskiner	-65 756	-43 163
Restvärde	80 961	103 554
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	46 130 375	46 017 407
- Nyanskaffningar	35 110	112 968
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-11 746 229	-10 814 859
- Årets avskrivning enligt plan	-925 692	-931 370
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	33 493 564	34 384 146
<hr/>		
Taxeringsvärde byggnader:	45 918 000	36 800 000
Taxeringsvärde mark:	91 746 000	81 204 000
Summa taxeringsvärde	137 664 000	118 004 000

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter	6 133	2 726
Summa	6 133	2 726

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-35	
Låneräntor	123 595	102 871
Kapital- och bankkostnader	5 816	6 927
Summa	129 376	109 798

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt lokaler	26 640	30 040
Fastighetsavgift	94 178	90 458
Summa	120 818	120 498

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	66 683	65 864
Skattekonto	33 621	34 938
Skattefordran		678
Förskottsbetalda kostnader	62 665	106 656
Summa	162 969	208 136

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	1 488 700	1 183 444
Bank	35 520	37 849
Bank SBAB	917 533	911 450
Summa	2 441 753	2 132 743

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån Nordea	4 797 500	4 797 500
Lån Nordea	-	5 200 000
Summa	4 797 500	9 997 500

Not 11 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Lån Nordea	4 986 250	4 986 250
Lån Nordea	5 200 000	-
Leverantörsskulder	143 719	84 190
Skatteskuld	1 193	11 352
Anställdas skatter	10 046	9 491
Avräkning sociala avgifter	6 536	6 179
Upplupna löner/arb.giv.avg	23 517	15 915
Upplupna räntekostnader	12 212	8 925
Upplupna kostnader	98 543	92 812
Förskottsbetalda avgifter	144 388	144 388
Förskottsbetalda hyror	82 338	76 923
Diverse kortfristiga skulder		2 379
Summa	10 708 742	5 438 804

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	21 381 650	21 381 650

I det Publika arkivet på Lantmäteriverket finns outnyttjade datapantbrev på 1 928 750 kr.

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Underskrifter

Stockholm den 2023

Erik Lind
Ordförande

Michaela Machacny

Joakim Arkelind

Anna Åberg

Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2023

Lars Erik Engberg, Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende