

Brf Stormyrösen 2



Årsredovisning 2022

Årsredovisning för
Brf Stormyrtösen 2
769606-1964

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Stormyrtsösen 2 (769606-1964) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stormyrtsösen 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ola Hanssonsgatan 1-9. Stormyrtsösen 2 byggdes år 1934. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
142	Lägenheter, bostadsrätt	4 682
4	Lägenheter, hyresrätt	130
34	Lokaler, hyresrätt	516

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-31. På stämman deltog 12 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-03-08. 10 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades val av ny styrelse.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Frida Westman	Ordförande
Julia Nilsson	Kassör
Lovisa Hagberg	Ledamot
Richard Lundberg	Ledamot
Alessia Rosi	Ledamot
Jesper Samuelsson	Ledamot
Matilda Ljunglöf	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Amanda Fallqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Takreovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2024	Fönsterbyte
2023-2024	Ändring i sophantering
2024-2026	Underhåll i trapphus
2024-2027	Underhåll av fasad

Årsavgifter

Under nästa år kommer styrelsen se över årsavgifterna och en eventuell höjning kommer att ske. Det är inte färdigbehandlat än och medlemmarna kommer bli upprättade under året.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 176 st. Under året har 34 tillkommit samt 39 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 171 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	SGIS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har jobbat med att se över underhållsplan, flerårsbudget. Planerat fönsterbyte blev framskjutet pga. högre räntekostnader samt elpriser och styrelsen ville försäkra sig om hur finansiering ska ske.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har hyresintäkter för hyresrätterna setts över samt att föreningen har påbörjat fönsterbyte.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 380	4 387	4 409	4 452
Resultat efter fin. poster (tkr)	447	-1 903	-36	598
Soliditet (%)	72%	72%	69%	68%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 671 489	16 604 547	3 586 384	-4 660 174	-1 902 636	69 299 610
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning				-1 902 636	1 902 636	
Årets resultat					447 353	447 353
Belopp vid årets utgång	55 671 489	16 604 547	3 836 384	-6 812 810	447 353	69 746 963

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-6 812 810
Årets resultat	<u>447 353</u>
Totalt	-6 365 457
Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-6 865 457</u>
Summa	-6 365 457

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 379 625	4 386 708
Övriga rörelseintäkter		-	8 700
Summa rörelseintäkter		4 379 625	4 395 408
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 761 011	-5 208 908
Övriga externa kostnader	4	-37 906	-15 960
Personalkostnader och arvoden	5	-155 853	-152 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 801	-721 524
Summa rörelsekostnader		-3 687 571	-6 098 641
Rörelseresultat		692 054	-1 703 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 421	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 122	-199 461
Summa finansiella poster		-244 701	-199 403
Resultat efter finansiella poster		447 353	-1 902 636
Resultat före skatt		447 353	-1 902 636
Årets resultat		447 353	-1 902 636

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	6	86 863 850	87 585 374
Inventarier, maskiner och installationer	7	45 106	-
Summa materiella anläggningstillgångar		86 908 956	87 585 374
Summa anläggningstillgångar		86 908 956	87 585 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 638	16 952
Övriga fordringar		15 537	258 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 218	96 524
Summa kortfristiga fordringar		130 393	371 829
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		9 354 236	7 943 130
Summa kassa och bank		9 354 236	7 943 130
Summa omsättningstillgångar		9 484 629	8 314 959
SUMMA TILLGÅNGAR		96 393 585	95 900 333

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>			
Medlemsinsatser		72 276 036	72 276 036
Fond för yttre underhåll		3 836 384	3 586 384
Summa bundet eget kapital		76 112 420	75 862 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 812 810	-4 660 174
Årets resultat		447 353	-1 902 636
Summa fritt eget kapital		-6 365 457	-6 562 810
Summa eget kapital		69 746 963	69 299 610
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 405 000	16 230 000
Summa långfristiga skulder		14 405 000	16 230 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	10 825 000	9 100 000
Leverantörsskulder		255 812	226 908
Skatteskulder		508 978	486 348
Övriga skulder		43 423	43 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 409	514 044
Summa kortfristiga skulder		12 241 622	10 370 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 393 585	95 900 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Tvättutrustning	10%	(10%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 489 770	3 493 680
Hyror	779 355	789 007
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	53 738	32 802
Övriga hyresintäkter	56 762	71 219
	4 379 625	4 386 708

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	216 327	220 731
Städning	151 210	152 475
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 725	14 359
Snöröjning	19 983	121 407
Reparationer	145 120	142 316
El	387 866	409 415
Uppvärmning	761 288	794 142
Vatten	201 316	198 755
Sophämtning	91 468	94 803
Försäkringspremie	100 031	91 646
Fastighetsavgift bostäder	221 774	213 014
Fastighetsskatt lokaler	41 840	32 350
Övriga fastighetskostnader	2 679	7 309
Kabel-tv/Bredband/IT	26 509	23 413
Förvaltningsarvode ekonomi	141 886	136 922
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 863	-
Panter och överlåtelser	80 467	18 446
Juridiska åtgärder	13 003	-
Övriga externa tjänster	12 281	10 130
	2 631 636	2 681 633
Underhåll		
Byggnad	-	768 750
Tak	129 375	1 758 525
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 761 011	5 208 908

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Aviseringskostnad	1 300	960
Underhållsplan	10 425	-
Besiktnings- och utredningskostnader	7 056	-
Revisionarvode	19 125	15 000
Summa	37 906	15 960

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	118 593	115 853
Sociala kostnader	37 260	36 396
	155 853	152 249

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	72 152 972	72 152 972
-Mark	24 566 430	24 566 430
	96 719 402	96 719 402
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 134 028	-8 412 504
-Årets avskrivning enligt plan	-721 524	-721 524
	-9 855 552	-9 134 028
Redovisat värde vid årets slut	86 863 850	87 585 374
Taxeringsvärde		
Byggnader	67 908 000	56 050 000
Mark	139 276 000	87 185 000
	207 184 000	143 235 000
Bostäder	203 000 000	140 000 000
Lokaler	4 184 000	3 235 000
	207 184 000	143 235 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	720 398	720 398
-Nyanskaffningar	56 383	-
	776 781	720 398
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-720 398	-720 398
-Årets avskrivning enligt plan	-11 277	-
	-731 675	-720 398
Redovisat värde vid årets slut	45 106	-

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto FÄ	8 549 839	6 974 910
Bank	804 397	968 220
Summa	9 354 236	7 943 130

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2024-03-28	0,43%	4 805 000		4 805 000
SEB	2024-03-28	0,43%	4 600 000		4 600 000
SEB	2023-06-28	0,43%	2 825 000	-100 000	2 925 000
SEB	2026-06-28	3,90%	5 000 000		5 000 000
SEB	2023-06-28	0,97%	4 000 000		4 000 000
SEB	2023-05-28	2,00%	4 000 000		4 000 000
			25 230 000	-100 000	25 330 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 825 000		-9 100 000
			14 405 000		16 230 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader, men däremot att amortera 75 000 kr under år 2023.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	29 600 000
Summa ställda säkerheter	29 600 000	29 600 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2023-

Frida Westman

Jesper Samuelsson

Julia Nilsson

Richard Lundberg

Alessia Rosi

Lovisa Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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:

05.05.2023 16:53

SENT BY OWNER:

Amanda Karlsson · 03.05.2023 11:28

DOCUMENT ID:

By-9mYsJ4n

ENVELOPE ID:

Hye5XYj1Vh-By-9mYsJ4n

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Stormyrötösen 2 2022.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frida Maria Westman fridawestman@live.se	Signed Authenticated	03.05.2023 13:04 03.05.2023 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/01) IP: 90.129.217.210
2. Julia Nilsson julia.nilsson.045@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 13:11 03.05.2023 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/08) IP: 213.179.7.5
3. JESPER SAMUELSSON samen70@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2023 13:24 03.05.2023 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/06) IP: 90.235.7.20
4. Emma Lovisa Hagberg lovisa_carlsson@msn.com	Signed Authenticated	04.05.2023 09:12 04.05.2023 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/11) IP: 80.216.23.18
5. Alessia Sofia Ingrid Wanda Rosi alessiarosi@yahoo.se	Signed Authenticated	05.05.2023 08:48 05.05.2023 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/11) IP: 217.213.114.130
6. Kenth Richard Lundberg richart11@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 16:13 05.05.2023 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/26) IP: 50.205.207.214
7. Amanda Sofia Maria Fallqvist Amanda.fallqvist@radek.se	Signed Authenticated	05.05.2023 16:53 05.05.2023 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/13) IP: 185.45.120.6

* 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