

Brf Ädelman Mindre 6



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Ädelman Mindre 6
716417-6617

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2022

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16. Stadgar, ekonomi och underhållsplan granskas årligen i styrelsen för att hållas aktuella.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ädelman mindre nr 6 i Stockholms kommun, omfattande adressen Styrmansgatan 7 med uppgångarna 7A, 7B samt en källarlokal som hyrs ut till ett gymföretag.

Här finns 19 lägenheter med bostadsrätt omfattande 1764 kvm samt en lokal med hyresrätt om 322 kvm.

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-10 via Zoom. På stämman deltog 10 medlemmar.

På vårt konstituerande möte, blev Stefan Liljestrand vald till ordförande, Kerstin Rydström till ekonomiansvarig, Lotta Sjöqvist till sekreterare, ledamöter Kjell Larsson och Emelie Andersson som blev invald till ordinarie ledamot, samt att Lennart Brunnberg satt kvar som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra ordinarie, protokollförda, möten utöver stämman.

Revisor har varit Bengt Beergrehn.

Valberedning har varit Monica Larsson och Lennart Råhlen.

Årsavgifter

Under nästkommande år planeras inga förändringar i avgifterna.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 19 stycken. Under året har 3 tillkommit och 3 avgått. Vid årets slut var det därmed 19 medlemmar i föreningen.

Förmedlade lägenheter:

Waskuri till Nina Wallenberg
Hyslop till Marcus Mattsson
Hällman till Sara & Emanuel Elfors Lang

Avtal

Ekonomisk förvaltning genom Fastighetsägarna Service i Stockholm AB.

Svanströms VVS 6 EL har tagit över ansvaret för vår fastighetskötsel med allt vad det innebär såsom: jourhjälp, städning, månatlig rondering: undercentral, VVS temperaturer, frostskydd för stuprör samt brandskydd.

OBS! Svanströms lämnar samma rabatt till alla medlemmar vid privata renoveringar som till föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 1/ de tre altanerna till marklägenheterna som styrelsen beviljade har bekostats och färdigställt av lägenhetsinnehavarna.
- 2/ plats för barnvagnar har gjorts i cykelförrådet.
- 3/ nya medlemmar bjöds in till ett mingel på innergården för att hälsas välkomna.
- 4/ stora och omfattande lägenhetsrenoveringar i gatuhuset har genomförts under året.
- 5/ kodlås till soprummet och tvättstugan har installerats.
- 6/ ny lag gällande sortering av matavfall har bestämts under året och kommer att genomföras under 2023. Förändringar i soprummet kommer därför att genomföras då utrymme för nya kärl måste göras.
- 7/ cykelförrådet rensades på 'ägarlösa' cyklar och kördes till återvinningen.
- 8/ den årliga traditionen med dörrkransar, julgran och belysning sattes på plats inför julen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning (tkr)	1 079	1 092	1 030	1 103
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2,8	-154	0	0
Soliditet (%)	-21	-21	-16	-17

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	170 700	2 899 349	1 053 778	-4 878 905	-154 379	-909 457
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			203 418	-203 418		
Balanseras i ny räkning				-154 379	154 379	
Årets resultat					-2 770	-2 770
Belopp vid årets utgång	170 700	2 899 349	1 257 196	-5 236 702	-2 770	-912 227
			4 327 245	-5 239 472		-912 227

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat:

Balanserat resultat	-5 236 702
Årets resultat	-2 770
Totalt	-5 239 472

Avsättning till yttre fond	311 475
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 550 947
Totalt	-5 239 472

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning hänvisas 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>
Nettoomsättning	2	1 078 951	1 091 539
Övriga rörelseintäkter		900	6 600
		<u>1 079 851</u>	<u>1 098 139</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-712 971	-882 943
Övriga externa kostnader	4	-68 726	-81 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-219 605	-219 605
Rörelseresultat		<u>78 549</u>	<u>-86 390</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		6 655	12 442
Ränteintäkter och liknande resultatposter		668	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 642	-80 841
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 770</u>	<u>-154 379</u>
Resultat före skatt		<u>-2 770</u>	<u>-154 379</u>
Årets resultat		<u>-2 770</u>	<u>-154 379</u>

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	3 450 841	3 670 446
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
		<u>3 450 841</u>	<u>3 670 446</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>1 800</u>	<u>1 800</u>
		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		<u>3 452 641</u>	<u>3 672 246</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 989	-
Övriga fordringar		210	201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>53 419</u>	<u>50 767</u>
		89 618	50 968
<i>Kassa och bank</i>	9	<u>721 726</u>	<u>606 789</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>811 344</u>	<u>657 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 263 985</u>	<u>4 330 003</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>			
Medlemsinsatser		170 700	170 700
Upplåtelseavgifter		2 899 349	2 899 349
Fond för yttre underhåll		1 257 196	1 053 778
		<u>4 327 245</u>	<u>4 123 827</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 236 702	-4 878 905
Årets resultat		-2 770	-154 379
		<u>-5 239 472</u>	<u>-5 033 284</u>
Summa eget kapital		<u>-912 227</u>	<u>-909 457</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 012 810	4 941 158
		<u>1 012 810</u>	<u>4 941 158</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 968 500	158 652
Leverantörsskulder		59 232	37 577
Skatteskulder		5 520	3 147
Övriga kortfristiga skulder		16 011	17 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	114 139	81 215
		<u>4 163 402</u>	<u>298 302</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 263 985</u>	<u>4 330 003</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad stomme: 150 år

Byggnad, övriga komponenter: 20-80 år

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.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	731 882	731 884
Hyror	339 346	356 568
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 723	3 087
Summa	1 078 951	1 091 539

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	16 002	2 436
Städning	50 106	55 575
Hisstillsyn	15 989	8 860
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 700	13 555
Trädgårdsskötsel	12 059	-
Reparationer	90 828	71 497
Underhåll	31 453	284 821
El	32 210	23 484
Uppvärmning	214 099	213 115
Vatten	26 568	24 432
Sophämtning	35 949	32 970
Försäkringspremie	44 036	41 548
Fastighetsavgift bostäder	28 861	27 721
Fastighetsskatt lokaler	18 250	16 060
Övriga fastighetskostnader	33 035	2 271
Kabel-tv/Bredband/IT	39 995	49 224
Panter och överlåtelser	9 940	2 320
Juridiska åtgärder	-	4 290
Övriga externa tjänster	9 891	8 764
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	712 971	882 943
Underhåll		
Stammar	-	284 821
Summa	712 971	1 167 764

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionarvode	20 840	20 475
Förvaltningsarvode ekonomi	37 991	36 797
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 895	600
Förvaltningsarvode teknik	-	24 109
Summa	68 726	81 981

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Brf Ädelman Mindre 6 har inte haft några anställda.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 993 014	3 993 014
-Ombyggnad	3 479 184	3 479 184
	<u>7 472 198</u>	<u>7 472 198</u>
-Vid årets början	-3 801 752	-3 582 147
-Årets avskrivning enligt plan	-219 605	-219 605
	<u>-4 021 357</u>	<u>-3 801 752</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 450 841	3 670 446
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 825 000	19 806 000
Mark	77 000 000	48 000 000
	<u>103 825 000</u>	<u>67 806 000</u>
Bostäder	102 000 000	66 200 000
Lokaler	1 825 000	1 606 000
	<u>103 825 000</u>	<u>67 806 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	56 000	56 000
	<u>56 000</u>	<u>56 000</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-56 000	-56 000
-Årets avskrivning	-	-
	<u>-56 000</u>	<u>-56 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Internet, Jouravtal, Försäkring, Städning	50 389	47 736
Bredband	3 030	3 031
	<u>53 419</u>	<u>50 767</u>

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	317 025	314 790
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	404 701	291 999
	<u>721 726</u>	<u>606 789</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2022-12-31		2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	1,07%	574 500	-6 000	580 500
Stadshypotek		2,77%	1 700 000	-	1 700 000
Stadshypotek		2,77%	2 262 500	-112 500	2 375 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,18%	444 310	-	444 310
			<u>4 981 310</u>	<u>-118 500</u>	<u>5 099 810</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-3 968 500</u>		<u>-158 652</u>
			<u>1 012 810</u>		<u>4 941 158</u>
Beräknad låneskuld som förfaller inom 5 år			4 981 310		4 941 158

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen el	3 332	2 145
Upplupen värme	33 211	32 942
Upplupen vattenkostnad	4 929	4 081
Upplupen avfallskostnad	6 531	5 495
Upplupen utgiftsränta	775	777
Förskottsbetalda årsavgifter	65 361	35 775
	<u>114 139</u>	<u>81 215</u>

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	<u>7 330 150</u>	<u>7 330 150</u>
	<u>7 330 150</u>	<u>7 330 150</u>

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm / 2023

Stefan Liljestrand
Ordförande

Kerstin Rydström
Ledamot

Emelie Andersson
Ledamot

Kjell Larsson
Ledamot

Ann-Charlotte Sjöqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kjell Gösta Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19460708xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-04-20 10:03:01 UTC



Kerstin Sofia Rydström

Styrelseledamot

Serienummer: 19560910xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-20 14:38:01 UTC



Emelie Nanna Sofia Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19891111xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-20 16:40:24 UTC



Stefan Liljestrand

Ordförande

Serienummer: 19740620xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-20 17:41:31 UTC



ANN-CHARLOTTE SJÖQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19571011xxxx

IP: 157.143.xxx.xxx

2023-04-21 04:57:31 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 19561104xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-04-21 08:11:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: LWKNB-4WUSE-XHX8E-XMBPJ-HDXE5-Y6WNE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>