

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Cigarrfabriken**

769621-7947

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket.

### Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av cykelförråd och soprum för hushållssopor. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB  
Teknisk förvaltning Wahlings installations service AB

### Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet för åtgärder av fel som framkom under garantibesiktningen gällande dränering, reparationer av lägenheter samt gemensamma utrymmen har färdigställts.

Kostnaderna för åtgärderna har finansierat via utökade lån via Swedbank.

Advokatfirman Foyen anlätades för att bistå i utredningen gällande ansvarsfrågan för dessa besiktningståtgärder.

Från augusti 2022 höjdes månadsavgifterna med 10 % för att möta rådande ränte- och kostnadsläge och styrelsen har sett över samtliga kostnader och bland annat sagt upp IP-TV avtalet med Ownit.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar 2022-01-01 82 st

Antal medlemmar 2022-12-31 84 st

Antal överlåtlser under året 8 st

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 017	2 903	2 900	2 895	2 196
Resultat efter finansiella poster	-9 112	-9 098	-5 289	-4 940	-3 818
Eget kapital	362 841	371 954	381 052	386 341	391 282
Balansomslutning	426 884	434 762	440 159	445 988	450 332
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	770	700	700	700	700
Lån/ kvm bostadsrättsyta	15 162	14 736	14 033	14 033	14 033

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	395 100 000	584 000	-14 632 073	-9 098 233	<b>371 953 694</b>
Disposition av föregående års resultat:		231 000	-9 329 233	9 098 233	<b>0</b>
Årets resultat				-9 112 436	<b>-9 112 436</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>395 100 000</b>	<b>815 000</b>	<b>-23 961 306</b>	<b>-9 112 436</b>	<b>362 841 258</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 961 306
årets förlust	-9 112 436
	<b>-33 073 742</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	231 000
i ny räkning överföres	-33 304 742
	<b>-33 073 742</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 017 052	2 894 964
Övriga intäkter	2	28 188	8 325
		<b>3 045 240</b>	<b>2 903 289</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 323 167	-5 484 423
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 782 110	-5 780 947
		<b>-11 105 277</b>	<b>-11 265 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 060 037</b>	<b>-8 362 081</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 052 407	-736 151
		<b>-1 052 399</b>	<b>-736 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 112 436</b>	<b>-9 098 232</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 112 436</b>	<b>-9 098 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 112 436</b>	<b>-9 098 233</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

425 525 920

431 265 280

**425 525 920**

**431 265 280**

**Summa anläggningstillgångar**

**425 525 920**

**431 265 280**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

573 329

499 614

Övriga fordringar

27 191

27 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 786

51 197

**653 306**

**577 994**

*Kassa och bank*

705 126

2 919 008

**Summa omsättningstillgångar**

**1 358 432**

**3 497 002**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**426 884 352**

**434 762 282**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		395 100 000	395 100 000
Fond för yttre underhåll		815 000	584 000
		<b>395 915 000</b>	<b>395 684 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 961 306	-14 632 074
Årets resultat		-9 112 436	-9 098 233
		<b>-33 073 742</b>	<b>-23 730 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>362 841 258</b>	<b>371 953 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	42 336 673	19 284 999
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 336 673</b>	<b>19 284 999</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	20 328 333	41 618 333
Leverantörsskulder		309 484	832 109
Övriga skulder		478	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 068 126	1 068 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 706 421</b>	<b>43 523 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>426 884 352</b>	<b>434 762 282</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.”

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 017 052	2 894 964
Övriga intäkter	28 188	8 325
	<b>3 045 240</b>	<b>2 903 289</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighets el	120 922	99 156
Vatten och avlopp	156 993	230 969
Uppvärmning	281 928	313 604
Avfall, hushållssopor/ återvinning	76 233	66 496
Fastighetsförsäkringspremier	65 397	61 931
Reparation och underhåll av fastighet	375 442	142 342
Snöröjning och sandning	2 495	20 087
Fastighetsskötsel och förvaltning	183 714	0
Redovisningstjänster	93 632	91 800
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	115 756	115 715
Ersättningar till revisor	25 625	25 313
Övriga fastighetskostnader	168 850	391 965
Bankkostnader	7 988	26 132
Styrelsearvode inkl soc avg.	124 526	126 951
Markskötsel	14 884	1 696
Större fastighetsreparationer	3 475 963	3 770 266
Städning	32 818	0
	<b>5 323 166</b>	<b>5 484 423</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntakostnader långfristig skuld	1 052 407	735 879
Övriga räntekostnader	0	176
	<b>1 052 407</b>	<b>736 055</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 059 455	453 000 000
Inköp	42 750	59 455
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>453 102 205</b>	<b>453 059 455</b>
Ingående avskrivningar	-21 794 175	-16 013 228
Årets avskrivningar	-5 782 110	-5 780 947
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 576 285</b>	<b>-21 794 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>425 525 920</b>	<b>431 265 280</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kosrtfristig del, lån som skall betalas inom ett år 20 328 333kr  
Amortering 2023: 292336 kr

	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank, ränta 1,80%, villkorändringsdag 20230424	-19 333 333	-19 333 333
Swedbank, ränta 0,950% villkorändringsdag 20240425	-19 188 331	-19 284 999
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-19 188 342	-19 285 000
Swedbank, ränta 3,530%, villkorändringsdag 20250523	-3 960 000	-3 000 000
Swedbank, ränta 3,676%, villkorändringsdag 20230328	-995 000	0
	<b>-62 665 006</b>	<b>-60 903 332</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	-255 662	-278 356
Upplupna räntekostnader	-35 263	-59 952
Förutbetalda intäkter	-777 202	-729 839
	<b>-1 068 127</b>	<b>-1 068 147</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	62 904 000	60 904 000
	<b>62 904 000</b>	<b>60 904 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Krav har via Advokatfirman Foyen tillställts Oscar Properties gällande ansvaret för åtgärdandet av besiktningsåtgärderna.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Andersson  
Ordförande

Anna-Delia Papenberg

Per Gauffin

Peter Eriksson

Daniel Nyback

Henrik Wikerman

Sladana Sitbon

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Cigarrfabriken.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1603415

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR-22 Brf Cigarrfabriken.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Daniel Boström

**ÄRENDEREFERENS**

1603415

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>