

Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 182-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 173536 byte

Hashvärde SHA256:

e56522b5c4dc2803ab372b2a1ea81d3b4de0a40d63ba792764351bf09e97107f

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 4:

Max Leonard Larsson Sundqvist

Signerat med BankID 2023-06-27 09:41 Ref: ad031c8f-1291-4bd5-8dec-e794f419f21b

Ann Cathrine Blomgren

Signerat med BankID 2023-06-27 09:43 Ref: f7c7846b-c081-4fc7-bee7-481300d6bcf7

August Joakim Ullgren

Signerat med BankID 2023-06-27 09:45 Ref: 6d6cd890-f93a-4e0b-9138-ad8688a93fc3

Stefan Gustav Dubois

Signerat med BankID 2023-06-27 13:08 Ref: 201abbc5-a6e0-4639-aa5e-5be5639dc828

Årsredovisning

för

BRF Luntmakargatan 59

769615-2003

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Luntmakargatan 59 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Joakim Ullgren	Ordförande
Max Larsson	Ledamot
Ann-Cathrine Blomgren	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter. Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Stefan Dubois

Vald t.o.m. årsstämman
2023

Fastigheter

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-07-22 och stadgar registrerades 2022-02-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Luntmakargatan 59 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 8	2016-10-17	Stockholm

Föreningen äger tomtmarken som huset står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg ingår för lägenheterna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Leverantör är Stockholm Exergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten blev klar 1943 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar, bebyggd gård i ett plan, källarplan och delvis bebyggd vindsplan.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 647 kvm, varav 1 094 kvm utgör lägenhetsyta och 553 kvm utgör lokalyta.

Underhåll

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stambyte	2022
Stambyte	2021
Stambyte	2020
Renovering fasad mot grannfastighet	2019
Byte av radiatorventiler och injustering av värme	2019
Ommålning / Renovering yttre fönsterbågar/-dörrar	2018
OVK och ventilationsrensning	2017-2018
Takterrass: Stuprör, takkupol, åskledare	2017
Yttertak omlagt	2014
Ny hissmaskin, styr- och reglerutrustningar etc.	2012
Reline av avlopp (Ej källare)	2012
Utrustning Fjärrvärme / Undercentral	2005
Takterrass: Ny gummiduk över gårdsbjälklag	ca 2005
Utvändiga renoveringar: Fasad och balkonger	1990-tal

Ventilation: lägenheter frånluft /självdrag, restauranglokal mekanisk frånluft, kontorslokal kombination av båda systemen.

Byggnadernas tekniska status

Då föreningen är nybildad följer man i stort sett besiktningsprotokollet vid övertagandet vilket är tydligt uppfört med vad som bör åtgärdas inom en snar framtid tillika inom en 10-års period. En kompletterande underhållsplan upprättades 2017-06-22.

Under 2019-2020 har ett större antal vattenskador uppstått med översvämning från vår hyreslägenhet ner till verksamhetslokaler och källarplan och pga skadans omfattning samt medfört stora kostnader för föreningen och stambytet har startats 2020 i om flera lägenheter redan rivits ut

Bostäder och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Dessutom finns en lägenhet som upplåtes som hyresrätt (1 rok).

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok
17	9

I lokalerna bedrivs restaurang respektive resebyrå.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantförskrivningar
- Fastighetsskötsel: BK Fastighetsservice AB
- Städ: Blessings

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mestadels har fokus legat på färdigställa återställningen fr tidigare vattenskada. Stambytet är färdigställt 2022 och slutbesiktning sker januari 2023.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har två lägenheter överlåtits under året. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar en förlust på 754 234 kr efter planenliga avskrivningar om 888 204 kr.

Under året har, som tidigare redovisats, ett antal oförutsedda utgifter uppstått vilket påverkar resultatet negativt. Fem badrumsrenoveringar och stambyten har skett.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder höjdes med 10 % den 1/7- 2021. Styrelsen arbetar tålmodigt med att begränsa alla kostnadsposter där det är möjligt. Avgifterna höjs med 40 % den 1/4-2023.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening. Fysiska personer beskattas därmed för bostadsförmån enligt KU31 "utdelning mm av delägarätter".



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 275	1 211	1 148	1 137
Resultat efter finansiella poster	-754	-892	-2 458	-1 894
Soliditet (%)	71,6	77,8	77,9	81,4
Årsavg per kvm bostadsyta och lokalyta (kr)	822	721	680	659
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)*	22 998	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	19	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	231	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta och lokalyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostads- och lokalytan.

Sparande per kvm totalyta (kr)

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Rättade fel fg år	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	69 125 600	0			69 125 600
Uppskrivningsfond	65 663 409		-716 446		64 946 963
Upplåtelseavgifter	2 613 870				2 613 870
Avsättning till yttre fond	1 750 628		51 200		1 801 828
Balanserat resultat	-73 327 654	-175 540	665 246	-716 446	-73 554 394
Årets resultat	-891 987	175 540	-754 234	716 446	-754 235
Totalt	64 933 866	0	-754 234	0	64 179 632

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 554 395
årets förlust	-754 234
	-74 308 629

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-66 600
i ny räkning överföres	-74 242 029
	-74 308 629

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 274 726	1 210 980
Övriga intäkter	3	185 210	328 192
		1 459 936	1 539 172
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-587 569	-829 215
Driftskostnader	5	-312 397	-316 090
Övriga kostnader	6	-109 983	-207 388
Personalkostnader	7	-41 149	-41 148
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-888 204	-888 204
		-1 939 302	-2 282 046
Rörelseresultat		-479 367	-742 874
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 873	-149 113
		-274 868	-149 113
Resultat efter finansiella poster		-754 234	-891 986
Resultat före skatt		-754 234	-891 986
Årets resultat		-754 234	-891 986

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 10	89 009 968	82 521 910
		89 009 968	82 521 910
Summa anläggningstillgångar		89 009 968	82 521 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		247 335	22 242
Övriga fordringar		205 330	456 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 526	39 484
		497 191	518 423
<i>Kassa och bank</i>		181 067	395 256
Summa omsättningstillgångar		678 258	913 679
SUMMA TILLGÅNGAR		89 688 226	83 435 589



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	69 125 600	69 125 600
Upplåtelseavgifter	2 613 870	2 613 870
Uppskrivningsfond	64 946 963	65 663 409
	136 686 433	137 402 879

Fritt eget kapital

Fond för yttre underhåll	1 801 828	1 750 628
Balanserad vinst eller förlust	-73 554 395	-73 327 654
Årets resultat	-754 234	-891 986
	-72 506 801	-72 469 012
Summa eget kapital	64 179 632	64 933 867

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9, 10	24 539 000	17 500 000
Leverantörsskulder		178 590	473 109
Aktuella skatteskulder		316 406	309 976
Övriga skulder		3 832	1 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 766	216 740
Summa kortfristiga skulder		25 508 594	18 501 722

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 688 226

83 435 589



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-754 234	-891 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	888 204	888 204
Betald skatt	-143 792	1 826

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-9 822 -1 956

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-225 093	-22 242
Förändring av kortfristiga fordringar	396 548	-453 552
Förändring av leverantörsskulder	-294 519	-59 617
Förändring av kortfristiga skulder	255 959	-73 317

Kassaflöde från den löpande verksamheten

123 072 -610 685

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 376 262	-1 670 639
--	------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 376 262 -1 670 639

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	9 651 500	0
Amortering av lån	-2 612 500	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

7 039 000 0

Årets kassaflöde

-214 189 -2 281 324

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	395 256	2 676 580
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

181 067 395 256

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), med avsteg från redovisning av uppskjuten skatt, se not skatter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>Livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Hiss, Hydraulhiss/styr-reglerutr	45	2,0
Värme - stammar	25	5,0
Vatten - stammar	10	5,0
VVS	25	1,0
El	25	2,0
Fasad, stensockel, putsat	20	4,0
Balkonger	20	2,0
Fönster, 2glas + isolerglas insida	10	1,5
Dörrar	20	1,0
Tak	47	2,0
Trapphus, natursten-putsat och målat	30	1,0
Tvättstuga	10	0,5
Stomme-övrigt	100	73,0

		100

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatt har inte beräknats med anledning av att föreningen är ett bostadsföretag. Någon försäljning av fastigheten beräknas inte komma att ske under den tid uppskrivningfonden redovisas.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror	42 057	34 342
Avgift	876 770	836 917
China Palace	355 899	339 721
	1 274 726	1 210 980

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga intäkter	0	357
Försäkringsersättningar	78 000	265 477
Överlåtelse/pantavgift	3 865	1 190
Avgift andrahandsuthyrning	95 744	50 377
Ers vattenförbrukning	7 601	10 791
	185 210	328 192

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Rep & UH	-185 466	-81 671
El	-62 330	-48 770
Värme	-239 553	-282 549
Vatten och avlopp	-79 657	-77 595
Sophämtning	-20 563	-18 612
Vattenskada	0	-320 019
	-587 569	-829 216

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-27 229	-29 685
Hisservice	-33 647	-20 509
Övriga fastighetskostnader	-8 017	-4 361
Fastighetsförsäkring	-41 096	-41 922
Kabel-tv	-7 712	-7 753
F-skötsel	-32 189	-32 357
Snöröjning	0	-18 926
Fastighetsskatt	-161 013	-155 393
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 494	0
Källsortering	0	-5 184
	-312 397	-316 090

Not 6 Övriga Kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden res	-34 125	-23 750
Fastighetsförvaltning	-53 928	-54 672
Rådgivning	-14 470	-121 504
Bankkostnader	-2 541	-2 429
Föreningsavg	-4 919	-5 034
	-109 983	-207 389

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-41 149	-41 148
	-41 149	-41 148

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 071 778	16 071 778
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	16 071 778	16 071 778
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-883 916	-712 158
Årets avskrivningar enligt plan	-171 758	-171 758
Utgående avskrivning enligt plan	-1 055 674	-883 916
Planenligt restvärde vid årets slut	15 016 104	15 187 862
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	69 368 547	69 368 547
Ack avskriv på uppskrivningar	-3 705 138	-2 988 692
Årets avskrivningar	-716 446	-716 446
Utgående uppskrivningar	64 946 963	65 663 409
Planenligt restvärde vid årets slut	79 963 067	80 851 271
Pågående arbeten		
Stambyte	9 046 901	1 670 639
	9 046 901	1 670 639
Avslutat dec 2022, slutbesiktning jan 2023		
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 800 000	17 600 000
Mark	45 800 000	33 600 000
	66 600 000	51 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 600 000	39 600 000
Lokaler	12 000 000	11 600 000
	66 600 000	51 200 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	4,020	Rörlig	14 887 500	15 000 000
Danske Bank	1,738	Rörlig	0	2 500 000
Danske Bank	3,220	Rörlig	9 651 500	0
			24 539 000	17 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 539 000	17 500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 029 000	33 029 000
	33 029 000	33 029 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Max Larsson

Ann-Cathrine Blomgren

Joakim Ullgren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Dubois
Godkänd revisor