



Årsredovisning 2021



Brf Skeppargatan 58

Org nr 769612-3467

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skeppargatan 58, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2007.

Föreningens fastighet

Brf Skeppargatan 58 äger och förvaltar fastigheten Gnistan 7 med adress Skeppargatan 58, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet uppfördes 1924 och har en totalyta om 1 658 kvm, varav 1 554 kvm lägenhetsyta och 104 kvm lokalyta.

	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
Bostadsrätt	19	0	1
Hyresrätt	0	2	10

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Garageplatserna i varmgarage hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster och en av parkeringarna upplåts med bostadsrätt. För närvarande är det ingen kö till garageplatser.

TVå av lokalerna ligger i gatuplan och hyrs ut till frisörssalong respektive produktionsbyrå.

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett källarförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2021 till 1 459 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 901 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 301 000 kr och markvärdet 47 600 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Sedan tidigare gällande avtal

Försäkring	Brandkontoret
Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissen El Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Avd. Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städning	Trivsamma Hem tom
Bredband	OwnIT Broadband AB
Kabel-TV	Tele 2
Taskottning	Fasadkungen Norr AB
Finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 470 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Sjöstedt Christer Gustafsson Daniel Tarschys Anders Hultbom Martina Christensson Tomas Johansson Louisa Tarras-Wahlberg
-----------	--

Suppleant	Rasmus Bender
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft _____ protokollfört sammanträden. Utöver det har löpande ärenden hanterats digitalt.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Johan Lantto

Revisor

Johan Bjerkelund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdateras av styrelsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett.
_____ av föreningens lägenheter har varit uthyrd i andrahand.

Underhåll & Investeringar

Föreningens underhåll följer en upprättad underhållsplan och en långsiktig ekonomisk plan. Styrelsen konstaterar att efter de tidigare årens renoveringar, återstår endast uppfräschning av källare och källarförråd i underhållsplanen, förutom löpande återkommande underhåll.

Resultat & Finansiell Ställning

Föreningens ekonomi är, trots de betydande investeringar som gjordes i fastigheten under 2010 och 2011, stabil.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 425	1 419	1 431	1 304
Resultat efter finansiella poster	79	-158	-86	119
Soliditet (%)	52,86	52,34	52,57	52,30
Årsavgift kr/kvm	470	470	470	392
Värme/elkostnad kr/kvm	-115	-67	-137	-101
Vattenkostnad kr/kvm	-31	-29	-31	-26
Räntenetto kr/kvm	-133	-135	-133	-135

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Övriga nyckeltal beräknas per kvm bostadsyta, totalbostadsyta: 1 554 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 989 360	357 564	265 145	-544 501	-158 496	22 909 072
Disposition av föregående års resultat:			67 000	-225 496	158 496	0
Årets resultat					79 405	79 405
Belopp vid årets utgång	22 989 360	357 564	332 145	-769 997	79 405	22 988 477

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-769 997
årets vinst	79 405
	-690 592

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

150 000
-840 592
-690 592

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 424 643	1 419 018
Summa rörelseintäkter		1 424 643	1 419 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-619 262	-852 349
Övriga externa kostnader	4	-179 094	-173 141
Avskrivningar		-338 815	-342 662
Summa rörelsekostnader		-1 137 171	-1 368 152
Rörelseresultat		287 472	50 866
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 067	-209 362
Summa finansiella poster		-208 067	-209 362
Resultat efter finansiella poster		79 405	-158 496
Årets resultat		79 405	-158 496

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 891 365	43 230 180
Summa materiella anläggningstillgångar		42 891 365	43 230 180
Summa anläggningstillgångar		42 891 365	43 230 180
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 271	0
Övriga fordringar	6	511 981	477 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 696	57 577
Summa kortfristiga fordringar		594 948	535 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 442	6 650
Summa kassa och bank		3 442	6 650
Summa omsättningstillgångar		598 390	541 735
SUMMA TILLGÅNGAR		43 489 755	43 771 915

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 346 924	23 346 924
Fond för yttre underhåll		332 145	265 145
Summa bundet eget kapital		23 679 069	23 612 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-769 997	-544 501
Årets resultat		79 405	-158 496
Summa fritt eget kapital		-690 592	-702 997
Summa eget kapital		22 988 477	22 909 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 711 861	8 321 462
Övriga skulder		23 792	23 792
Summa långfristiga skulder		19 735 653	8 345 254
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	420 000	12 230 399
Leverantörsskulder		81 010	20 986
Skatteskulder		9 353	9 301
Övriga skulder		26 413	29 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	228 849	227 458
Summa kortfristiga skulder		765 625	12 517 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 489 755	43 771 915

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		79 405	-158 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		338 815	342 662
Förändring skatteskuld/fordran		52	-3 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		418 272	181 007
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-26 271	0
Förändring av kortfristiga fordringar		881	1 315
Förändring av leverantörsskulder		60 024	-8 361
Förändring av kortfristiga skulder		-11 812 040	11 834 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-11 359 134	12 008 258
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		11 390 399	-11 771 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 390 399	-11 771 628
Årets kassaflöde		31 265	236 630
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		483 577	246 946
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		514 842	483 576

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	731 100	731 100
Hyror lokaler	248 304	230 193
P-plats och garage	365 470	379 701
Hysesint, övr objekt ej moms	7 500	7 500
Hysesintäkt bredband	39 336	39 336
Debiterad fastighetsskatt	29 928	28 185
Övriga intäkter	3 005	3 003
	1 424 643	1 419 018

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	28 806	20 954
Städkostnader	34 778	34 684
Snöröjning/sandning	18 330	0
Serviceavtal	15 710	14 087
Hisservice/besiktning	4 282	5 145
Reparationer	62 353	24 723
Hissreparationer	12 771	1 710
Planerat underhåll	86 689	473 982
Fastighetsel	163 899	81 737
Uppvärmning	16 308	22 786
Vatten och avlopp	47 902	44 754
Avfallshantering	37 325	31 661
Försäkringskostnader	34 954	37 281
Kabel-tv	19 517	19 261
Bredband	34 841	38 343
Förbrukningsmaterial	797	1 242
	619 262	852 350

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	83 010	83 010
Fastighetsavgift	29 180	28 580
Hemsida	781	0
Ekonomisk förvaltning	52 106	49 539
Bankkostnader	1 550	1 550
Underhållsplan	5 801	5 801
Medlems-/föreningsavgifter	4 520	4 420
Övriga poster	2 145	240
	179 093	173 140

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Ingående avskrivningar	-3 531 959	-3 193 144
Årets avskrivningar	-338 815	-338 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 870 774	-3 531 959
Utgående redovisat värde	42 891 365	43 230 180

Not 6 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	582	582
Avräkningskonto förvaltare	511 399	476 926
	511 981	477 508

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäringkostnader	12 948	12 589
Förutbetalda kabel-tv och bredband	13 408	14 560
Förutbetald servicekostnad hiss	1 413	1 413
Förutbetalda förvaltningskostnader	13 053	12 529
Övriga förutbetalda kostnader	4 560	4 520
Förutbetald avgift värmepump	11 315	11 966
	56 697	57 577

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,96	2024-06-30	11 810 399	11 810 399
Stadshypotek	1,06	2023-10-30	7 821 462	8 241 462
Stadshypotek	1,07	2023-06-01	500 000	500 000
			20 131 861	20 551 861
Kortfristig del av långfristig skuld			420 000	12 230 399

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 420 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 0 kronor

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna elkostnader	76 048	30 459
Upplupna värmekostnader	2 827	915
Upplupna renhållningskostnader	9 332	7 932
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	2 400	2 333
Upplupen vattenkostnad	12 047	11 234
Upplupen kostnad städ	2 989	0
Förutbetalda avgifter och hyror	123 206	174 585
	228 849	227 458

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

Stockholm

Carl Sjöstedt
Ordförande

Christer Gustafsson

Daniel Tarschys

Anders Hultbom

Martina Christensson

Tomas Johansson

Louisa Tarras-Wahlberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Bjerkelund
Revisor