

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnstämpeln 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Therese Pettersson	Ordförande
Vidak Colovic	Ledamot
Sebastian Hammarborg	Ledamot
Lucas Malmström	Ledamot
Sten Ulf Torkel Harald Svensson	Ledamot
Erik Tingsborg	Ledamot

Amir Hossein Alizadeh Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Amir Hossein Alizadeh.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Johansson Ordinarie Extern Grant Thornton

Valberedning

Magnus Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnstämpeln 5	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

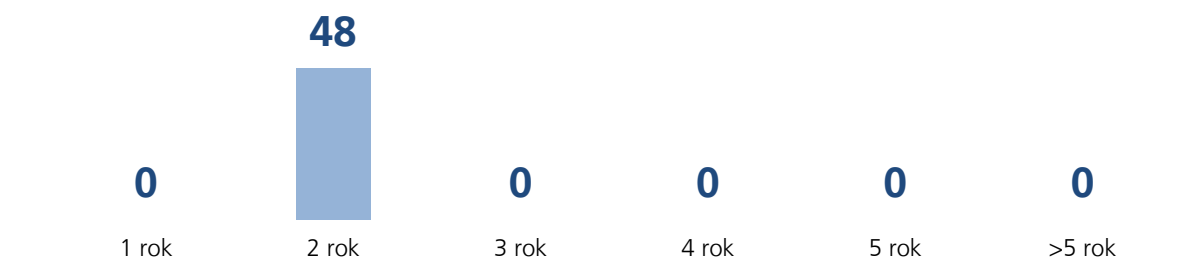
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 805 m², varav 2 208 m² utgör boyta och 597 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Johanson & Ödqvist El & Styr AB	23 m ²	tills vidare
Förskola Galaxen	324 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonvärden åtgärdade	2022	Klart okt -22
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder enl underhållsplan	2023	Exakt datum ej satt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk & ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentum

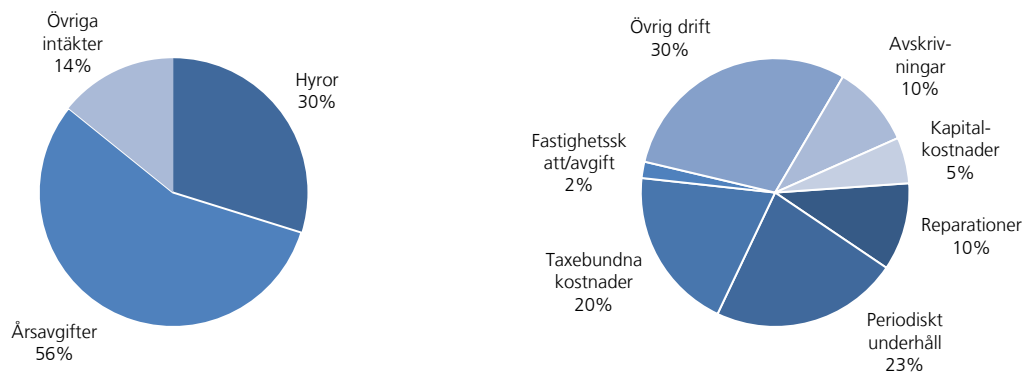
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10,15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 781 044	3 769 828
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 720 088	2 318 976
Finansiella intäkter	1 522	135
Medlemsinsatser	2 110 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	20 147
	4 831 610	2 339 258
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 256 137	2 812 170
Finansiella kostnader	213 218	230 951
Ökning av kortfristiga fordringar	103 283	4 921
Minskning av långfristiga skulder	210 000	280 000
Minskning av kortfristiga skulder	126 725	0
	3 909 364	3 328 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 703 290	2 781 044
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	922 246	-988 783

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman för 2022 hölls i augusti på grund av att handlingar från vår ekonomiska förvaltare, SBC, inte kom i tid till vår revisor för att hålla stämman innan 30 juni. Av den anledningen valde styrelsen att hålla stämman i augusti, efter sommarsemestern.

Föreningen har under 2022 gjort ett minus resultat på ca en miljon kronor, vilket var budgeterat. För att få försöka få budgeten i balans för 2023 har styrelsen utfört följande åtgärder;

Avtal med förskola förhandlats om, underhållet hamnar mer på hyresgästen samt hyran är nu marknadsmässigt satt. Avtalet löper till 2025-09-30.

Årsavgiften var oförändrad under 2022 men har höjts 1/1 2023 med 10.15% till 3200 kr/månad. Hyreshöjningar är fortfarande under förhandling, men kommer att gälla retroaktivt från 2023-01-01.

En hyreslägenhet har omvandlats till bostadsrätt och inneburit ett större tillskott i föreningens kassa.

Under året har följande tekniskt underhåll skett;

Radonvärden har åtgärdats i källare.

Torkskåp har bytts ut.

På förskolan Galaxen är ventilation är bytt och godkänd av miljöförvaltningen.

Ventiler i källare har bytts, och avgasare har installerats i värmecentralen.

Ett antal av dörrarna till källare har reparerats.

Badrumsfönster har bytts i föreningens kvarvarande hyreslägenheter

Övrig info;

Vår städning hölls den 23 april och höststädning den 12 november, där även container för bråte och skräp kunde slängas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	738	676	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	982	953	962	898
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 383	7 655	7 794	8 308
Elkostnad/m ² totalyta	40	27	23	26
Värmekostnad/m ² totalyta	172	177	155	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	37	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	82	86	96
Soliditet (%)	70	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 129	-1 105	-567	-3 818
Nettoomsättning (tkr)	2 357	2 319	2 178	2 179

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 208 m² bostäder och 597 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	39 193 000	882 000	0	38 311 000
Upplåtelseavgifter	7 861 938	1 228 000	0	6 633 938
Fond för yttre underhåll	1 289 506	162 810	-322 150	1 448 846
S:a bundet eget kapital	48 344 444	2 272 810	-322 150	46 393 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 155 193	-162 810	-782 658	-10 209 725
Årets resultat	-1 128 546	-1 128 546	1 104 808	-1 104 808
S:a fritt eget kapital	-12 283 739	-1 291 356	322 150	-11 314 533
S:a eget kapital	36 060 705	981 454	0	35 079 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 128 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 992 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 810
summa balanserat resultat	-12 283 739

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

869 790
-11 413 949

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 356 702	2 318 970
Övriga rörelseintäkter	Not 3	363 386	6
Summa rörelseintäkter		2 720 088	2 318 976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 677 314	-2 404 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 398	-282 074
Personalkostnader	Not 6	-190 425	-125 110
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-380 800	-380 798
Summa rörelsekostnader		-3 636 938	-3 192 968
RÖRELSERESULTAT		-916 850	-873 992
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 522	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 218	-230 951
Summa finansiella poster		-211 696	-230 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 128 546	-1 104 808
ÅRETS RESULTAT		-1 128 546	-1 104 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	47 905 038	48 269 707
Inventarier	Not 9	18 824	34 956
Summa materiella anläggningstillgångar		47 923 862	48 304 663
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 923 862	48 304 663
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		83 316	3 769
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	591 512	572 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 049	80 150
Summa kortfristiga fordringar		756 877	656 360
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 142 705	2 217 693
Summa kassa och bank		3 142 705	2 217 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 899 582	2 874 053
SUMMA TILLGÅNGAR		51 823 444	51 178 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 054 938	44 944 938
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 289 506	1 448 846
Summa bundet eget kapital		48 344 444	46 393 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 155 193	-10 209 725
Årets resultat		-1 128 546	-1 104 808
Summa fritt eget kapital		-12 283 739	-11 314 533
SUMMA EGET KAPITAL		36 060 705	35 079 251
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 723 849	5 783 849
Summa långfristiga skulder		5 723 849	5 783 849
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 499 189	9 649 189
Leverantörsskulder		152 042	227 325
Skatteskulder		0	12 009
Övriga skulder		0	11 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 659	415 754
Summa kortfristiga skulder		10 038 890	10 315 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 823 444	51 178 715

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 499 032	1 464 963
Årsavgifter - lokaler	23 958	23 414
Hyror bostäder	258 664	262 158
Hyror lokaler momspliktiga	470 886	489 542
Hyror parkering	78 460	68 367
Hyror förråd	2 880	2 880
Fastighetsskatt	89	0
Överlåtelse/pantsättning	15 939	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 831	7 666
Öresutjämning	-37	-18
	2 356 702	2 318 970

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	358 262	0
Övriga intäkter	5 124	6
	363 386	6

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 045	9 778
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 890
	Städning entreprenad	106 479	103 691
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 409
	Myndighetstillsyn	172 197	10 335
	Sophantering	0	2 701
	Gård	0	330
	Förbrukningsmateriel	8 982	6 914
	Brandskydd	6 970	0
		299 673	154 047
	Reparationer		
	Förskola	86 630	120 960
	Gemensamma utrymmen	0	10 345
	Tvättstuga	69 725	14 929
	Källare	0	37 619
	Entré/trapphus	241	35 461
	Lås	558	6 962
	VVS	237 162	9 469
	Ventilation	0	12 490
	Elinstallationer	0	12 812
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	17 040
	Tak	13 488	0
	Fönster	0	43 875
	Mark/gård/utemiljö	0	21 423
	Skador/klotter/skadegörelse	0	56 140
	Vattenskada	0	429 394
		407 804	828 919
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	158 751	59 609
	VVS	102 510	0
	Ventilation	537 419	262 541
	Fönster	71 110	0
		869 790	322 150
	Taxebundna kostnader		
	El	111 513	76 504
	Värme	481 886	497 290
	Vatten	107 796	102 618
	Sophämtning/renhållning	53 420	47 914
	Grovsopor	3 574	7 023
		758 189	731 349
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 579	44 955
	Tomträttsavgäld	183 400	183 400
	Kabel-TV	13 366	13 332
	Bredband	19 901	19 901
		266 246	261 588
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 612	106 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 677 314	2 404 985

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 629	463
	Tele- och datakommunikation	2 270	3 437
	Juridiska åtgärder	57 043	26 030
	Inkassering avgift/hyra	967	1 898
	Revisionsarvode extern revisor	11 913	11 295
	Föreningskostnader	434	434
	Styrelseomkostnader	0	4 575
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 651
	Förvaltningsarvode	143 060	140 007
	Förvaltningsarvoden övriga	51 435	47 450
	Administration	81 847	5 937
	Konsultarvode	31 620	32 778
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		388 398	282 074
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	95 200
	Sociala kostnader	45 525	29 910
		190 425	125 110
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	252 372	252 372
	Förbättringar	96 760	96 746
	Markanläggning	15 537	15 549
	Inventarier	16 132	16 132
		380 800	380 798

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 469 755	52 469 755
	Utgående anskaffningsvärde	52 469 755	52 469 755
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 200 049	-3 835 383
	Årets avskrivningar enligt plan	-364 668	-364 666
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 564 717	-4 200 049
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 905 038	48 269 707
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 270 000	23 568 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	21 522 000
		54 270 000	45 090 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	41 400 000
	Lokaler	270 000	3 690 000
		54 270 000	45 090 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 035	169 035
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 035	169 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-134 079	-117 947
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 132	-16 132
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 211	-134 079
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 824	34 956
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	168	9 089
	Skattefordran	30 758	0
	Klientmedel hos SBC	396 201	563 352
	Räntekonto hos SBC	164 385	0
		591 512	572 441

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		21 268	19 805
	Kabel-TV		3 686	3 340
	Tomträttsavgäld		48 850	45 850
	Bredband		4 975	4 975
	Bostadsrätterna		6 270	6 180
			82 049	80 150
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 448 846	942 657
	Reservering enligt stadgar		162 810	135 270
	Reservering enligt stämmobeslut		0	428 123
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-322 150	-57 204
	Vid årets slut		1 289 506	1 448 846
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2022-12-31	2021-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1,120 %	4 268 744	4 368 744
	Handelsbanken	1,990 %	5 170 445	5 220 445
	Handelsbanken	1,060 %	5 783 849	5 843 849
	Summa skulder till kreditinstitut		15 223 038	15 433 038
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 499 189	-9 649 189
			5 723 849	5 783 849

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 173 038 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar		25 500 000	25 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	El		11 760	9 926
	Värme		76 655	75 798
	Vatten		23 856	19 395
	Sophämtning		6 831	7 658
	Ränta		25 903	30 322
	Avgifter och hyror		242 654	272 655
			387 659	415 754

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter att försöka hitta åtgärder/investeringar som kan minska föreningens löpande kostnader. Tillskottet från försäljning planeras användas för nödvändigt underhåll, vad som kommer utföras under 2023 är dock inte bestämt vid tidpunkten då denna text skrevs

Styrelsens underskrifter

Stockholm datum enligt digital signering

Therese Pettersson
Ordförande

Vidak Colovic
Ledamot

Sebastian Hammarborg
Ledamot

Lucas Malmström
Ledamot

Sten Ulf Torkel Harald Svensson
Ledamot

Erik Tingsborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor