

Årsredovisning

för

Brf Ståltråden 1

769617-2183

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Ståltråden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Ståltråden 1 förvärvade fastigheten Ståltråden 1 den 16 november 2007 genom köp av Hans Ekskog.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag och har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Styrelse

Maria Malmström Ryner (tom 18 maj 2022)	Ordförande
Curt Jihde (fr.o.m 22 juni, tidigare suppleant)	Ordförande
Per Vicklander, fr.o.m 2 mars 2023	Ordförande
Johan Rörs	Kassör
Helena Wretman	Sekreterare
Per Lövsveden	Ledamot
Petra Laewen (t.o.m 15 nov 2022)	Ledamot

Valberedning

Lisa Stenmark
Ann-Britt Sunnerkrantz

Revisor

Niklas Feiff Auktoriserad revisor, Feiff Revision AB

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft en årsstämma den 18 maj 2022. I samband med årsstämman avgick Maria Malmström Ryner som ordförande, och Johan Rörs valdes in i styrelsen. En extra stämma hölls den 22 juni för att välja in Curt Jidhe (tidigare suppleant) som ordinarie ledamot i styrelsen. En extra stämma hölls även den 17 november för att besluta om avyttring av föreningens hyresrättslägenhet.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 16 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsens arbete under året har bland annat innefattat

- framtagning av en ny underhållsplan samt besiktning och åtgärder enligt denna
- översyn och effektivisering av föreningens kostnader och förbrukning (främst el, värme och vatten)
- konkurrensutsättning av föreningens olika leverantörs- och tjänsteavtal
- byte av bank och omförhandling av våra räntevillkor
- slutförande av avtal och igångsättning av projektet med utveckling av lokalerna i källaren (Gleipnergruppen har nu ansvar för den fortsatta processen)
- upprättande av nya kontrakt för våra p-platser
- justering av felaktig lägenhetsnumrering (folkbokföringens)

- översyn av villkor och avtal för våra uthyrda lokaler (pågående)
- besörjande av matavfallssortering (obligatoriskt från och med 2023).

Utöver det har styrelsens arbete bestått av ordinarie medlemsärenden, information till medlemmarna och löpande förvaltning av föreningen och omsorg om våra gemensamma ytor utomhus och inomhus. Styrelsen genomförde sina möten digitalt till största delen under året och hade endast ett fåtal fysiska möten mot slutet av året när pandemiläget hade förbättrats.

Förvaltning och tjänster

- Städning har skötts av KEAB-gruppen.
- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator Fastighetskonsult AB.
- Den tekniska förvaltningen sköttes inledningsvis av P.O.S Fastighetskonsult. Under året bytte vi fastighetsförvaltare till Trusté AB. Efter en del kommunikationssvårigheter under hösten har styrelsen dock beslutat att även säga upp avtalet med Trusté och ser nu över andra alternativ för den tekniska förvaltningen.
- Bredbandstjänster har levererats av Telenor. Avtalet har dock sagts upp och byte till Stockholm Stadsnät sker under hösten 2023 och kommer att innebära betydligt högre hastigheter för medlemmarna.
- Opigo administrerar och fakturerar elförbrukningen för föreningens elbilplatser, (till de enskilda innehavarna)

Fastighets och lägenhetsfördelning

- Fastighetens beteckning är Ståltråden 1 med adress Ståltrådevägen 12, 168 68 Bromma, Stockholms stad.
- Byggår 1938
- Fastigheten omfattar 1312 Kv m Bo\ lokalyta.
- Fastigheten består av 18 lägenheter varav 17 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet är upplåten med hyresrätt.
- Vid en extra föreningsstämma den 17 november togs ett beslut att avyttra hyresrättslägenheten och ombilda den till bostadsrätt så snart nuvarande hyresgäst flyttar, dvs. den 15 februari 2023.

Lokaler och förråd

Föreningen har nio lokaler i varierande storlekar. Tre lokaler hyrs ut till föreningsmedlemmar, fyra lokaler hyrs av externa hyresgäster och två lokaler är outhyrda.

Utveckling av nya lägenheter

Avtal har tecknats med en entreprenör, Gleipnergruppen, om att utveckla de två outhyrda lokalerna till tre enrumslägenheter som därefter ska avyttras och ombildas till bostadsrätter under 2023. Entreprenören erhöll erforderliga tillstånd och bygglov under 2022, och har lämnat in begäran om startbesked till Stockholms stads byggnadsnämnd.

Parkeringsplatser och laddplatser

Föreningen har 14 parkeringsplatser som i första hand hyrs ut till föreningsmedlemmar mot en avgift. Laddstolpar för elbil finns på fyra av dessa platser. Elförbrukningen för elbilplatserna regleras genom enskilda abonnemang, som administreras av Opigo.

Ny avgiftsmodell

Parkeringsavgiften höjdes i samband med installation av dessa till 500 kr/mån för alla p-platser. Under hösten upprättades emellertid nya kontrakt och avgiftsmodellen gjordes om så att innehavare av ordinarie p-platser betalar 400 kr/mån och för elbilplatserna betalar innehavaren en extra avgift om 200 kr/mån, i syfte att täcka föreningens kostnader för installation av laddstolparna. Därutöver betalar innehavaren för

sin egen elförbrukning, vilket administreras och faktureras separat. Detta prissätts genom ett påslag om 1,50 kr per kWh, på föreningens aktuella elpris.

Momsregistrering

Under 2022 kom nya skatteregler som innebär att föreningen behöver redovisa moms för försäljningen av el via laddstolparna. Styrelsen tog därför beslut om att momsregistrera föreningen och ansökan har skickats in till Skatteverket.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga med bokning via föreningens hemsida. Tvättstugan omfattar två tvättmaskiner, två torktumlare, samt ett torkskåp.

Föreningen har också en bastu med tillhörande dusch samt WC, vilken kan bokas via föreningens hemsida. Från och med december 2022 och fram till slutförandet av byggprojektet i samarbete med Gleipnergruppen är bastun inte tillgänglig för medlemmarna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2022 har 3 lägenhetsöverlåtelser skett i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn av kostnader

Verksamheten i föreningen har under 2022 präglats av omvärldsläget med skenande inflation och kraftiga räntehöjningar, och styrelsen har därför i första hand fokuserat på att sänka föreningens kostnader på olika sätt.

Vår- och höststädning

Under 2022 har föreningen genomfört en vårstädning och en höststädning, där vi bland annat rensade och städade våra parkmarker, ytorna utanför våra portar och parkeringen, grovstädade i trapphus, källare, tvättstuga och bastu, samt genomförde en rensning av cykelrummet.

Hyreslägenheten

Styrelsen presenterade för den ordinarie årsstämman ett förslag om att fortsätta med uthyrning av hyreslägenheten, vilket godkändes av stämman. Under året försämrades emellertid det ekonomiska läget drastiskt och styrelsen fann därför anledning att kalla till en extrastämma den 17 november med förslag på att avyttra lägenheten. Även detta förslag godkändes av stämman. Hyresgästen flyttar ut 15 februari 2023 och då inleds försäljningen.

Ny underhållsplan

I samarbete med Trusté och dess partnerföretag Sefast, har föreningen tagit fram en uppdaterad underhållsplan som gäller i 50 år, dvs till 2072.

Åtgärder enligt underhållsplanen

- I enlighet med den nya underhållsplanen genomfördes en OVK-besiktning under oktober. Alla lägenheter fick dock inte godkänt. Ombesiktning planeras att genomföras så fort alla brister är åtgärdade (faller under respektive medlems ansvar).
- En expertbesiktning av våra balkonger har genomförts. En bedömning av behovet gällande renoveringen kommer ske enligt beslut från styrelsen under 2024.
- Under 2022 har styrelsen haft löpande kontakt med Gleipnergruppen, den totalentreprenör

som ska utföra omvandlingen av de outhyrda lokalerna i källaren till två stycken tvårumslägenheter samt en enrumslägenhet.

Styrelsen har under året bistått dem i deras förberedelser, inklusive att tillhandahålla underlag och tillgängliggöra lokalerna. Byggstartsansökan skickades in under november och byggstart beräknas ske under första kvartalet 2023.

Byggtiden får enligt avtal inte överstiga 6 månader från byggstart.

Enligt avtalet erhåller föreningen 60 procent av vinsten vid försäljningen.

Medlemsinformation

- Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25
- Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
- Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
- Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	27

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	961	938	1 008	1 007
Resultat efter finansiella poster	-176	-75	49	49
Soliditet (%)	57	57	57	57

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 16,2 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 25 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 899 573	421 283	458 000	-6 733 789	-75 027	14 970 040
Disposition av föregående års resultat:				-75 027	75 027	0
i anspråktagande av yttre fond			-50 000	50 000		0
Reservering till yttre fond			84 000	-84 000		0
Årets resultat					-175 968	-175 968
Belopp vid årets utgång	20 899 573	421 283	492 000	-6 842 816	-175 968	14 794 072

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 842 816
årets förlust	-175 968
	-7 018 784

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	398 000
i ny räkning överföres	-7 416 784
	-7 018 784

Avsättning till yttre fond sker enligt upprättad underhållsplan.

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	960 860	937 659
Övriga rörelseintäkter	3	0	48 232
Summa rörelseintäkter		960 860	985 891
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-653 891	-564 009
Övriga externa kostnader	5	-80 241	-87 096
Personalkostnader	6	-24 364	-44 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 424	-201 424
Summa rörelsekostnader		-959 920	-896 944
Rörelseresultat		940	88 947
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 942	-163 974
Summa finansiella poster		-176 908	-163 974
Resultat efter finansiella poster		-175 968	-75 027
Resultat före skatt		-175 968	-75 027
Årets resultat		-175 968	-75 027

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 278 083	25 479 507
Summa materiella anläggningstillgångar		25 278 083	25 479 507
Summa anläggningstillgångar		25 278 083	25 479 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 032
Övriga fordringar	8	33 231	42 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 552	74 061
Summa kortfristiga fordringar		65 783	117 212
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		753 005	673 246
Summa kassa och bank		753 005	673 246
Summa omsättningstillgångar		818 788	790 458
SUMMA TILLGÅNGAR		26 096 872	26 269 965

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 320 856	21 320 856
Fond för yttre underhåll		492 000	458 000
Summa bundet eget kapital		21 812 856	21 778 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 842 816	-6 733 789
Årets resultat		-175 968	-75 027
Summa fritt eget kapital		-7 018 784	-6 808 816
Summa eget kapital		14 794 072	14 970 040
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	550 000
Summa långfristiga skulder		0	550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	10 966 000	10 500 000
Leverantörsskulder		139 109	104 069
Skatteskulder		68 694	64 384
Övriga skulder	11	0	1 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	128 997	79 937
Summa kortfristiga skulder		11 302 800	10 749 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 096 872	26 269 965

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-175 968	-75 027
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		201 424	201 424
Betald skatt		13 198	-9 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 654	116 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 032	-1 032
Förändring av kortfristiga fordringar		41 509	-48 601
Förändring av leverantörsskulder		35 040	24 548
Förändring av kortfristiga skulder		47 525	-1 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		163 760	90 024
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-84 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-84 000	-112 000
Årets kassaflöde		79 760	-21 976
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		673 246	695 222
Likvida medel vid årets slut		753 005	673 246

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50

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 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	675 168	675 168
Hysesintäkter, lokaler	63 528	63 024
Hysesintäkter bostäder	97 000	92 400
Hysesintäkter, parkeringsplatser	81 000	65 883
Påminnelseavgifter	420	360
KabelTV	40 730	40 824
Elintäkter	3 014	0
	960 860	937 659

Not 3 Övriga rörelserintäkter

	2022	2021
Naturvårdsverket	0	47 703
Övriga intäkter	0	529
	0	48 232

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	49 784	36 211
Städ	34 140	33 120
Obligatoriska besiktningar	15 625	0
Reparationer fastighet	16 236	22 083
Underhåll fastighet	136 611	97 031
El, fastighet	30 937	22 588
Uppvärmning	217 409	228 299
Vatten	31 526	21 437
Sophämtning	15 141	12 648
Fastighetsförsäkringar	23 388	22 490
Kabel-TV, internet	35 640	35 640
Fastighetsavgift/-skatt	36 232	32 462
Förbrukningsinventarier	11 222	0
	653 891	564 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	16 875	16 250
Redovisningstjänster	43 344	42 080
Övriga förvaltningskostnader	20 022	15 266
Övriga konsultarvoden	0	13 500
	80 241	87 096

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	16 496	34 995
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	4 868	9 420
	24 364	44 415

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 407 032	27 407 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 407 032	27 407 032
Ingående avskrivningar	-1 927 525	-1 726 101
Årets avskrivningar	-201 424	-201 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 128 949	-1 927 525
Utgående redovisat värde	25 278 083	25 479 507
Taxeringsvärden byggnader	20 689 000	17 020 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	11 000 000
	35 889 000	28 020 000

Taxeringsvärdet gäller fr.o.m 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning skatter och avgifter skattekonto	33 231	42 119
	33 231	42 119

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån)</i>		
<i>Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(16 500 000)</i>	<i>(16 500 000)</i>
	16 500 000	16 500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutbet.dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,00	2022-02-28	0	2 212 000
SEB	1,00	2022-02-28	0	2 338 000
SEB	0,80	2022-12-28	0	500 000
SEB	0,80	2022-12-28	0	1 800 000
SEB	0,80	2022-12-28	0	3 650 000
SEB	1,13	2023-06-28	0	550 000
Nordea	2,83	2023-11-23	3 655 334	
Nordea	2,83	2023-11-23	3 655 333	
Nordea	2,83	2023-11-23	3 655 333	
Kortfristig del av långfristig skuld (*)			-10 966 000	-10 500 000
			0	550 000

Ber. låneskuld, med bibehållen
amortering, senare än fem år
efter balansdagen.

10 966 000 10 490 000

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader räknat från balansdagen.
Räntevillkor Stibor 3 månader + 0,510%.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Innehållen preliminärskatt	0	750
Lagstadgad sociala avgifter	0	785
	0	1 535

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	34 011	5 731
Förutbet hyres- och avgiftsintäkter	91 043	74 206
Ber. arvoden och löner inkl. sociala avgifter	3 943	0
	128 997	79 937

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av den ökade inflationen samt höjda styrräntan beslutades om en höjning av årsavgifterna med 40% fr.o.m. 1 januari 2023. Föreningen kommer dock under 2023 få betydande kapitaltillskott bland annat genom försäljningen av den kvarvarande hyreslägenheten. Detta kommer att möjliggöra amortering på lån, sänka föreningens räntekänslighet, samt eventuellt även en justeringen av avgiftsnivån i positiv riktning.

Stockholm den

Per Vicklander
Ordförande

Curt Jihde

Helena Wretman

Johan Rörs

Per Lövsveden

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.05.2023 09:28

SENT BY OWNER:
Niklas Feiff · 09.05.2023 15:44

DOCUMENT ID:
rJC8CTwE3

ENVELOPE ID:
rynL0pw43-rJC8CTwE3

DOCUMENT NAME:
ÅR 2022 Brf Ståltråden 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER VICKLANDER korpstigen2@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 08:41 10.05.2023 08:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/10) IP: 90.129.205.22
2. PER LÖVSVEDEN lovsvedens@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 17:16 10.05.2023 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/23) IP: 217.21.233.213
3. CURT ERIK JIHDE curt.jihde@live.com	Signed Authenticated	10.05.2023 17:25 10.05.2023 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/29) IP: 78.82.226.16
4. CURT ERIK JIHDE curt.jihde@live.com	Signed Authenticated	10.05.2023 18:27 10.05.2023 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/29) IP: 78.82.226.16
5. JOHAN RÖRS johan.roers@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 19:22 10.05.2023 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/16) IP: 213.112.20.58
6. HELENA WRETMAN h.wretman@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 19:26 10.05.2023 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/03) IP: 213.112.116.239
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	11.05.2023 09:28 11.05.2023 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed