

Styrelsen för Brf Degeln 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01. Föreningen tog senast beslut om ändring av den ekonomiska planen 2011 som är den nu alltjämt gällande.

Föreningens fastighet, Degeln 1, bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1994 av föreningen. Värdeår för föreningen är 1929. Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och har 6 lokaler med hyresrätt. Föreningens boyta (BOA) är 3090 kvm. Lokalyta (LOA) är 998 kvm.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 bestått av:

	Steve Ribbestam	Ordförande
	Nils Åsheim	Kassör
	Ninni Esseen	Sekreterare
	Jimmy Lilja	Suppleant
Revisor	Bengt Larsson	Ordinarie
	Daniel Bohlin	Suppleant
Valberedning	Christian Wollter	Sammanställande
	Susanne Dufvenberg	

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan innehållande större åtaganden för fastighetens vidmakthållande. Denna plan uppdateras årligen av styrelsen och ligger till grund för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Därutöver sker löpande underhåll av fastigheten som även budgeteras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått tillstånd att bygga hissar i två av totalt tre trapphus. Årsmötet tog den 19 maj 2022 beslut om att bygga hissar i trapphusen Sankt Eriksgatan 89 samt Torsgatan 48 B. Torsgatan 48 A har sedan tidigare hiss. I december 2022 beställdes byggnationerna och de kommer att utföras under 2023. I samband härmed kommer också trapphusrenovering att ske.

Under året har föreningen drabbats av två vattenskador genom dels läckage i ordinarie vattenledningssystem till uthyrda lokaler samt skada på terrass tillhörande vindslägenhet. Terrassen har åtgärdats under början av 2023 då kostnaderna här för belastas.

Handwritten initials in blue ink, possibly "KE" and "la".

Medlemsinformation

Särskild detaljerad information om föreningens ekonomi och förvaltning kommuniceras årligen till medlemmarna i samband med årsmötet. Föreningen har webbadress www.degeln1.se

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat totalt 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att restriktivitet skall råda då föreningens önskan är att bostadsrättshavarna skall bebo sina lägenheter. Undantag finns dock och då följs Hyresnämndens praxis. Styrelsens tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse. Per balansdagen finns 2 st andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar. Rösträtten utövas med en röst per lägenhet vilket är 33 röster.

Under året har föreningen haft två sammankomster, ett ordinarie årsmöte i maj och ett extrainsatt informationsmöte i anledning av hissbyggnation i november månad. Förutom årsmötet har medlemmarna gemensamt träffats i samband med de årliga städdagarna (vår/höst). Styrelsen har haft 6 fysiska eller digitala möten och däremellan ett antal per capsulam-beslut via e-mail.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av styrelsen med hjälp av Fastum AB som också hanterar föreningens lägenhetsförteckning och registrering av pantsättningar. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Denna försäkring är ett komplement till medlemmarnas hemförsäkring.

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som en äkta bostadsförening. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokalytor.

Enligt stadgarna debiteras vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Avgift uttages för administration av andrahandsuthyrning, med maximalt 10 % av basbelopp per år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 598	2 613	2 754	2 629
Resultat efter finansiella poster	-199	-89	174	-222
Soliditet (%)	50,05	50,37	50,42	49,69
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,17	0,74	0,92	1,08
Lån/kvm boyta kr	3 738,00	3 771,00	3 803,00	3 835,00
Årsavgifter/kvm kr	41,00	81,00	177,00	221,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

TE
NB

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 838 494	2 950 000	348 611	-5 493 124	-89 003	13 554 978
Balanseras i ny räkning			-222 656	133 653	89 003	0
Årets resultat					-199 157	-199 157
Belopp vid årets utgång	15 838 494	2 950 000	125 955	-5 359 471	-199 157	13 355 821

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 359 472
årets förlust	-199 157
	-5 558 629

behandlas så att	
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-104 959
reservering till yttre reparationsfond	453 000
i ny räkning överföres	-5 906 670
	-5 558 629

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

[Handwritten mark]

IT

MP

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 597 722	2 612 680
Övriga rörelseintäkter		81 318	55 513
Summa rörelseintäkter		2 679 040	2 668 193
Rörelsekostnader			
Drifts och underhållskostnader	3, 4	-1 862 053	-1 883 328
Övriga externa kostnader	5	-195 644	-127 681
Personalkostnader	6	-213 989	-188 768
Avskrivningar	7	-471 481	-471 481
Summa rörelsekostnader		-2 743 167	-2 671 258
Rörelseresultat		-64 127	-3 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 199	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 229	-85 938
Summa finansiella poster		-135 030	-85 938
Resultat efter finansiella poster		-199 157	-89 003
Årets resultat		-199 157	-89 003


TE
Ka

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 359 850	22 831 331
Summa materiella anläggningstillgångar		22 359 850	22 831 331
Summa anläggningstillgångar		22 359 850	22 831 331
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 106 846	1 893 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 736	121 687
Summa kortfristiga fordringar		2 235 582	2 015 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 090 114	2 063 414
Summa kassa och bank		2 090 114	2 063 414
Summa omsättningstillgångar		4 325 696	4 078 793
SUMMA TILLGÅNGAR		26 685 546	26 910 124

LE



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	18 788 494	18 788 494
Fond för yttre underhåll		125 955	348 611
Summa bundet eget kapital		18 914 449	19 137 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 359 472	-5 493 125
Årets resultat		-199 157	-89 003
Summa fritt eget kapital		-5 558 629	-5 582 128
Summa eget kapital		13 355 820	13 554 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	2 000 000	11 550 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	11 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 550 000	100 000
Leverantörsskulder		244 019	273 768
Skatteskulder		34 523	0
Övriga skulder	13	331 443	277 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 169 741	1 153 608
Summa kortfristiga skulder		11 329 726	1 805 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 685 546	26 910 124

15

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-199 157	-89 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		471 481	471 481
Betald skatt		61 167	-14 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		333 491	367 900
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-227 366
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 480	65 255
Förändring av leverantörsskulder		-29 749	63 452
Förändring av kortfristiga skulder		9 519 805	203 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 815 066	472 277
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-9 550 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 550 000	-100 000
Årets kassaflöde		265 066	372 277
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 876 329	3 504 051
Likvida medel vid årets slut		4 141 395	3 876 329

IE
A
N

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.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Kassaflödesanalys

I likvida medel ingår två konton hos Swedbank samt klientkonto hos Fastum AB.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens årsavgifter samt intäkter från hyresgäster.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntor i relation till lån.

Lån/kvm

Lån delat med totala boytan i kr.

Årsavgift/kvm

Årsavgifter delat med den totala boytan i kr.

LE
✗
LÅ

Not 2 Rörelseintäkter

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	2 298 595	2 222 120
Fastighetskatt	170 082	138 348
Årsavgifter bostäder	127 065	250 232
Övriga ersättningar och intäkter	83 297	57 494
	2 679 039	2 668 194

Not 3 Underhållskostnader

	2022	2021
Löpande reparationer	-264 813	-312 200
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-104 959	-229 988
Självrisker	-71 400	0
	-441 172	-542 188

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	-124 678	-126 050
Obligatorisk ventilationskontroll	-20 608	0
Besiktning / Serviceavtal	-17 788	-4 762
Yttre skötsel / Snöröjning	-6 250	-32 479
Fastighetsel	-57 910	-31 721
Uppvärmning	-540 503	-570 208
Vatten	-120 042	-110 033
Sophämtning	-34 193	-36 153
Fastighetsförsäkring	-83 337	-78 633
Tömning fettavskiljare	-18 304	-15 944
Arvode teknisk förvaltning	-52 500	-48 300
Kabel-TV / Internet	-102 474	-99 865
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	-239 154	-178 383
Radonmätning	-3 140	-8 610
	-1 420 881	-1 341 141

IE
NR

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Övriga kostnader	-17 424	-26 090
Revisionsarvode	-22 223	-25 897
Förvaltningsarvode	-59 569	-57 925
Övriga externa tjänster/kostnader	-6 596	-2 626
Föreningsaktiviteter	-7 500	-818
Konsultarvoden	0	-9 006
Hissprojektkostnader	-68 760	-5 319
Juridisk konsultation	-13 570	0
	-195 642	-127 681

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-157 500	-144 900
Sociala avgifter	-56 489	-43 827
Övriga personalkostnader	0	-41
	-213 989	-188 768

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden byggnad	35 916 403	35 916 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 916 403	35 916 403
Ingående avskrivningar	-13 085 072	-12 613 591
Årets avskrivningar	-471 481	-471 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 556 553	-13 085 072
Utgående redovisat värde	22 359 850	22 831 331
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	86 984 000
Taxeringsvärden mark	102 000 000	39 000 000
	151 000 000	125 984 000

FE
W

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning skattekonto	51 810	80 777
Avräkningskonto Fastum	2 051 282	1 812 915
Övrig fordran	3 754	0
	2 106 846	1 893 692

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	87 918	83 337
Förutbetald kabel-TV	18 486	16 498
Förutbetald bredband	5 808	5 808
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 268	14 908
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 256	1 136
	128 736	121 687

Not 10 Medlemsinsatser

	2022-12-31	2021-12-31
Inbetalda insatser	14 649 502	14 649 502
Upplåtelseavgifter (BRF)	2 950 000	2 950 000
Kapitaltillskott (BRF)	1 188 992	1 188 992
	18 788 494	18 788 494

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	Rörligt	5 000 000	5 000 000
Swedbank	Rörligt	3 150 000	3 250 000
Swedbank	2024-10-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	Rörligt	1 400 000	1 400 000
		11 550 000	11 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld		-9 550 000	-100 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 450 000 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 050 000.

11
15
19

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 295 000	16 295 000
	16 295 000	16 295 000
Säkerheter ställda till förmån för banklån		
Fastighetsinteckning	11 550 000	11 750 000
	11 550 000	11 750 000

Not 13 Övriga skulder

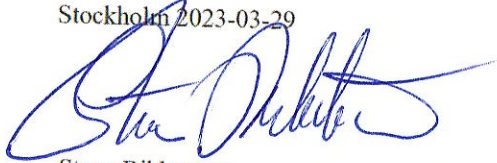
	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	-129 811	-78 864
Depositioner	-201 632	-198 907
	-331 443	-277 771

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden	157 500	144 900
Upplupna sociala avgifter	45 150	29 600
Upplupna räntekostnader	36 727	9 306
Förskottsbetalda hyror och avgifter	686 375	744 472
Upplupna uppvärmningskostnader	88 271	86 389
Upplupna elavgifter	11 128	5 215
Upplupna renhållningsavgifter	8 501	8 460
Upplupna tekniska förvaltningskostnader	52 500	48 300
Beräknat arvode för revision	25 000	25 897
Upplupna städkostnader	7 580	7 839
Upplupen vatten och avloppskostnad	22 202	18 383
Upplupen rep vatten och avlopp	0	15 417
Övriga upplupna kostnader	27 500	9 430
Sopsugsanläggning	1 306	0
	1 169 740	1 153 608

IE
[Signature]
[Signature]

Stockholm 2023-03-29



Steve Ribbestam
Ordförande



Nils Åsheim
Kassör



Ingrid Esseen
Sekreterare

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

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor