

Brf Barisen 1

Org.nr: 769617-4395

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Barisen 1, organisationsnummer 769617-4395, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyra lokaler för kommersiellt ändamål. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007
Ekonomisk plan registrerades år 2010
Föreningens stadgar registrerades år 2019
Föreningen förvärvade fastigheten år 2010

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10
På stämman deltog 11 medlemmar.

Extra stämma hölls 2022-09-27

På stämman deltog 20 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om investering i solcellsprojekt samt installering av IMD.

Styrelse

Ordförande	Lars Landelius
Ledamot	Oscar Rooth
Ledamot	Björn Andreasson
Ledamot	Paul Guyard
Suppleant	Thomas Carpstedt

Revisor

Extern Joakim Häll
BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ekim Calgar sammankallande, och Johanna Krüger

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus om 3 våningar med 54 lägenheter och 5 lokaler.

Fastighetsbeteckning: BARISEN 1

Nybyggnadsår: 1950

Värdeår: 1950

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	13	598
2 rok	14	826
3 rok	17	1 211
Summa	44	2 635

Totalt antal bostadslägenheter: 54

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	230
2 rok	3	177
3 rok	2	144
Summa	10	551

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Vinterunderhåll
Städetreprenad
Entrémattor
Klottersanering
Trädgårdsskötsel
Soppantering

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Frank Skytteberg AB
NSF städ / HEBA städ
Carpeting AB
Color off
Svensk Markservice AB / Grön Stad
Sita

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd

	År
Renovering av parkeringsplatser	2019
Utökning av kameraövervakning	2019
Utbyte av fläkt i tvättstugan	2019
Renovering balkongplattor, över- och undersida	2020
Renovering källartrappor	2020
Staket på gården runt grillplatsen	2020
Belysning	2020
Trädfällning	2020
Målning av Trapphus	2021
Nytt bokningssystem tvättstuga	2021

Medlemsinformation

58 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtits.

12 medlemmar har utträtt ur föreningen.

17 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 903	2 879	2 853	2 826
Årsavgifter, tkr	1 689	1 689	1 691	1 692
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 067	-411	78	49
Soliditet ¹ , %	71	72	73	72
Räntekänslighet, %	9.2	9.2	9.2	9.2
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	140	146	132	138
Elkostnad/kvm totalyta	57	42	41	34
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	26	27	22
Energikostnad/kvm totalyta	225	214	200	194
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	656	656	656	656
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 882	6 017	6 017	6 017
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	92	30	40	66

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 904 910	8 168 934	88 545	-744 284	-411 298	43 006 807
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			252 000	-252 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-88 545	88 545		0
Balanseras i ny räkning				-411 298	411 298	0
Årets resultat					-1 066 887	-1 066 887
Belopp vid årets utgång	35 904 910	8 168 934	252 000	-1 319 037	-1 066 887	41 939 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 319 037
Årets resultat	-1 066 887
Totalt	-2 385 924

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	252 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-171 820
Balanseras i ny räkning	-2 466 104
Totalt	-2 385 924

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 902 988	2 879 310
Övriga rörelseintäkter	3	17 944	1 145
Summa Rörelseintäkter		2 920 932	2 880 455
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 992 676	-1 783 592
Administration och förvaltning	5	-757 979	-440 555
Personalkostnader	6	-151 129	-152 081
Avskrivningar		-843 407	-836 535
Summa Rörelsekostnader		-3 745 191	-3 212 763
RÖRELSERESULTAT		-824 259	-332 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		846	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 474	-78 990
Summa Finansiella poster		-242 628	-78 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 066 887	-411 298
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 066 887	-411 298
ÅRETS RESULTAT		-1 066 887	-411 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 601 705	57 292 134
Inventarier, verktyg och installationer	8	721 154	680 179
Summa materiella anläggningstillgångar		57 322 859	57 972 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 322 859	57 972 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 921	4 569
Övriga fordringar	9	0	99 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 046	115 485
Summa kortfristiga fordringar		147 967	219 755
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 226 119	1 201 935
Summa kassa och bank		1 226 119	1 201 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 374 086	1 421 690
SUMMA TILLGÅNGAR		58 696 945	59 394 003

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 073 844	44 073 844
Fond för yttre underhåll		252 000	88 545
Summa bundet eget kapital		44 325 844	44 162 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 319 037	-744 284
Årets resultat		-1 066 887	-411 298
Summa fritt eget kapital		-2 385 924	-1 155 582
SUMMA EGET KAPITAL		41 939 920	43 006 807
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	51 039	51 039
Summa långfristiga skulder		51 039	51 039
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 500 000	15 500 000
Leverantörsskulder		335 045	164 506
Skatteskulder		206 567	200 797
Övriga skulder		161 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	502 874	470 854
Summa kortfristiga skulder		16 705 986	16 336 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 696 945	59 394 003

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier	20 år
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Portar	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Ventilation	25 år
Markanläggning	20 år
Målning trapphus	20 år
Kortläsare passersystem	5 år
Laddstolpar	20 år
Palissadstaket	20 år

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 689 343	1 689 343
Hysesintäkter		
Bostäder	693 619	696 288
Lokaler	355 609	337 694
Förråd	24 300	23 650
Garage och p-platser	135 516	130 935
Gästlägenhet/ Föreningslokal	4 600	1 400
	1 213 644	1 189 967
Totalt nettoomsättning	2 902 987	2 879 310

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	17 159	0
Övriga ersättningar och intäkter	785	1 145
	17 944	1 145
Totalt övriga rörelseintäkter	17 944	1 145

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	200 735	148 615
Uppvärmning	497 115	513 818
Vatten och avlopp	99 316	91 426
Sophämtning	106 073	85 984
	903 239	839 843
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	2 979
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	87 221	118 512
Trädgårdsskötsel	82 486	134 190
Snöröjning/sandning	149 377	88 417
Övriga köpta tjänster	41 194	35 032
	360 278	376 150
Distribuerade servicetjänster		
Kommunikation	3 318	4 055
Bredband	97 472	97 472
TV	8 102	5 914
	108 892	107 441
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	50 330	48 381
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 526	100 376
Förbrukningsmaterial	5 187	1 360
Förbrukningsinventarier	0	7 094
	160 043	157 210
Reparationer		
Reparationer	288 405	175 739
Underhåll		
Underhåll	171 820	124 230
Totalt operativ drift och underhåll	1 992 676	1 783 592

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	53 691	55 992
Extra ekonomisk förvaltning	8 440	1 181
	62 131	57 173
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	192 316	174 652
Revision		
Revisionsarvode	21 250	21 375
Övriga kostnader		
Juridiskt arvode	383 598	0
Konsultarvode	72 686	153 218
Bankkostnader	4 381	3 805
Övriga kostnader	16 454	25 299
	477 119	182 321
Totalt administration och förvaltning	757 979	440 555
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sociala kostnader	31 129	32 081
	151 129	152 081
Totalt personalkostnader	151 129	152 081
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	37 780 211	37 225 279
Anskaffningsvärde mark	24 276 377	24 276 377
Inköp	97 031	554 932
Utgående anskaffningsvärden	62 153 619	62 056 588
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 764 454	- 3 981 847
Årets avskrivningar	- 787 460	- 782 607
Utgående avskrivningar	-5 551 914	-4 764 454
Utgående redovisat värde	56 601 705	57 292 134
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 584 000	32 365 000
Taxeringsvärde mark	63 754 000	33 794 000
	99 338 000	66 159 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 247 234	1 247 234
Inköp	96 923	0
Utgående anskaffningsvärden	1 344 157	1 247 234
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 567 055	- 513 127
Årets avskrivningar	- 55 948	- 53 928
Utgående avskrivningar	-623 003	-567 055
Utgående redovisat värde	721 154	680 179

Not 9. Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	0	99 701
Summa	0	99 701

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald förvaltning	90 763	83 042
Förutbetald bredband	12 420	12 420
Förutbetalda försäkringspremie	8 444	8 108
Övriga förutbetalda kostnader	15 419	11 915
Summa	127 046	115 485

Not 11. Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	51 039	51 039
Summa	51 039	51 039

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	230728	3,03 %	3 500 000	3 500 000
SEB	230728	3,03 %	6 000 000	6 000 000
SEB	230728	3,03 %	6 000 000	6 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			15 500 000	15 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 500 000	-15 500 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen arvode	54 000	54 000
Beräknade uppl lagstadgade sociala avgifter	10 573	10 573
Upplupna räntekostnader	14 350	2 339
Förutbetalda hyres- och avgift	260 084	247 191
Upplupna trädgårdskostnader	0	10 669
Upplupna elkostnader	28 479	16 674
Upplupna värmekostnader	75 320	75 364
Upplupna vattenkostnader	26 224	22 605
Upplupna sophämningskostnader	13 844	11 439
Beräknat revision	20 000	20 000
Summa	502 874	470 854

Not 14. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Lars Landelius
Ordförande

Oscar Rooth
Ledamot

Björn Andreasson
Ledamot

Paul Guyard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BoRevision

Joakim Häll

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS LANDELIUS

Styrelseledamot

Serienummer: 19550730xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-04-25 10:22:12 UTC



BJÖRN ANDREASSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19570617xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2023-04-25 15:15:06 UTC



PAUL GUYARD

Styrelseledamot

Serienummer: 19610416xxxx

IP: 217.75.xxx.xxx

2023-04-26 08:00:45 UTC



Pär Oscar Rooth

Styrelseledamot

Serienummer: 19740901xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2023-04-27 11:17:04 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-04-27 13:36:12 UTC



Penneo dokumentnyckel: EUV7C-HMAHM-KQE41-YL5EC-5E11N-Z8VNY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>