

Årsredovisning 2021/2022

BRF Gångaren 1



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Gångaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat uppgick till -401 533 i detta ingår avskrivningar på byggnad med 2 069 944 tkr, om dessa avskrivningar exkluderas blir resultatet 1 668 411. Förändringar av likvida medel uppgick till -390 812. Under året har 1 476 165 amorterats.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 503 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flanören 3 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 98 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler uppförd. Fastighetens adress är Mariebergsgatan 11-19 och Sankt Göransgatan 121-133.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
45	26	24	3	98

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Mc-platser
5	74	4

Total tomtarea	3 620 m ²
Total bostadsarea	7 314 m ²
Total lokalyta	1 402 m ²

Årets taxeringsvärde	421 000 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	294 800 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2
GK Franchising AB	177
Moris Livs HB	109
Sub Stockholm AB	85

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15 % av föreningens nettoomsättning.

Väsentliga händelser under året.

Hyreskontrakt har omförhandlats med den största lokalen (restaurang Feniqia) där en hyreshöjning sker från och med 2023-04-01. Överlåtelse av lokalen sker den 1 oktober 2022 till ny hyresgäst med liknande inriktning.

Chef Kebab har tagit över Subways lokaler på St Göransgatan 129

Hyran för garageplatser har höjts från 1 200 kronor per månad till 1 500 kronor för medlemmar och från 1 875 till 2 000 kronor (inklusive moms) för externa hyresgäster.

Solceller har installerats på taket till fastigheten och driftsattes i juli. Energin från anläggningen används för fastighetsel (belysning i gemensamhetsutrymmen, hissar och tvättstuga) och överskottet säljs till spotpris via Jämtkraft.

Efter uppehåll under pandemin återupptogs under våren traditionen med att arrangera gårdsdag tillsammans med grannföreningen.

Nyhetsbrevet "På Gång i Gångaren" har skickats ut med intervall ca en gång i kvartalet - fem stycken under verksamhetsåret.

Styrelsen har inte tagit något beslut om justering av årsavgift men det hastigt förändrade ränteläget och kraftig inflation påverkar föreningens ekonomi i stor utsträckning varför det inte kan uteslutas att avgiften behöver höjas under innevarande eller kommande räkenskapsår.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Städning och entrémattor	Cleanday
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	ComHem AB
Fastighetsskötsel	Storholmen
Avloppssystem	Avloppsteknik AB
Bredband	Stockholm stadsnät

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Styrelse

Bo Nordlin
Peter Unge
Maria Westling
Anders Sjöberg
Henrik Fredriksson
Åsa Fredriksson Jedeskog

Suppleanter: Emil Fröjd och Natalie Layous

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Marta Gessler
KPMG AB

Uppdrag

Förtroendevald revisor
Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen har oförändrade avgifter för bostadslägenheter sedan 2010. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.

Förändring av likvida medel	2021/2022	2020/2021
Likvida medel vid årets början	1 476 256	1 451 803
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 706 698	6 639 632
Finansiella intäkter	1 322	15 647
Minskning av kortfristiga fordringar	0	40 334
Ökning av kortfristiga skulder	384 396	47 380 835
Mottagna depositioner	102 962	27 428
Garantikaptial Riksbyggen	0	147 000
	7 195 378	54 250 876
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 630 754	4 381 737
Finansiella kostnader	408 855	454 342
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 40 552	0
Ökning av kortfristiga fordringar	29 864	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 476 165	49 390 344
	7 586 190	54 226 423
Likvida medel vid årets slut	1 085 444	1 476 256
Årets förändring av likvida medel	-390 812	24 453

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	6 664	6 484	6 292	6 401	6 339
Resultat efter finansiella poster	-402	-251	-1 338	-425	2
Resultat exklusive avskrivningar	1 668	1 816	732	1 644	2 072
Balansomslutning	295 148	296 539	299 047	301 970	304 911
Soliditet (%)	82	82	82	81	80
Kassalikviditet (%)	40	4	52	86	131
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	574	574	574	574	574
Räntekostnad kr/kvm bostadsyta	56	61	105	100	115
Lån kr/kvm totalyta	5 629	5 570	6 019	6 243	6 524
Driftkostnad/kvm bostadsyta	550	526	613	504	427

Totalytan är 8 918 kvm, varav 7 314 kvm är bostadsyta samt en lokal/garageyta på 1 604 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 759 000	4 165 800	1 610 778	-250 744	243 284 834
Avsättning fond för yttre underhåll		1 529 000	-1 529 000		0
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-340 087	340 087		0
Disposition av föregående års resultat:			-250 744	250 744	0
Årets resultat				-401 533	-401 533
Belopp vid årets utgång	237 759 000	5 354 713	171 121	-401 533	242 883 301

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	171 121
Årets resultat	-401 533
	-230 412

Behandlas så att	
Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 843 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-633 308
I ny räkning överföres	-1 440 104
	-230 412

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

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 663 712	6 483 668
Övriga rörelseintäkter		42 986	155 964
Summa rörelseintäkter		6 706 698	6 639 632
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 020 920	-3 846 532
Övriga externa kostnader	4	-478 406	-409 006
Personalkostnader	5	-131 428	-126 199
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 069 944	-2 069 944
Summa rörelsekostnader		-6 700 698	-6 451 681
Rörelseresultat		6 000	187 951
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	14 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 322	1 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 855	-454 342
Summa finansiella poster		-407 533	-438 695
Resultat efter finansiella poster		-401 533	-250 744
Årets resultat		-401 533	-250 744

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	293 546 733	294 623 162
Inventarier, verktyg och installationer	7	177 727	130 690
Summa materiella anläggningstillgångar		293 724 460	294 753 852
Summa anläggningstillgångar		293 724 460	294 753 852
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		51 293	4 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	287 043	304 379
Summa kortfristiga fordringar		338 336	308 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 085 444	1 476 256
Summa kassa och bank		1 085 444	1 476 256
Summa omsättningstillgångar		1 423 780	1 784 728
SUMMA TILLGÅNGAR		295 148 240	296 538 580

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 759 000	237 759 000
Fond för yttre underhåll		5 354 712	4 165 799
Summa bundet eget kapital		243 113 712	241 924 799
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		171 121	1 610 779
Årets resultat		-401 533	-250 744
Summa fritt eget kapital		-230 412	1 360 035
Summa eget kapital		242 883 300	243 284 834
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	2 286 507
Summa långfristiga skulder		0	2 286 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	50 200 686	49 390 344
Leverantörsskulder		788 515	341 428
Skatteskulder		53 129	20 155
Övriga skulder		336 489	306 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	886 121	908 484
Summa kortfristiga skulder		52 264 940	50 967 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 148 240	296 538 580

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 (K2).

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Installation Aptus	10 år

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 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	4 198 632	4 198 632
Hyror lokaler	1 242 927	1 116 381
Hyror garage	1 186 800	1 193 903
Hyses- och avgiftsbortfall garage	-18 600	-79 200
Debiterad fastighetsskatt	53 952	53 952
	6 663 711	6 483 668

Not 3 Driftkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Underhåll	633 308	340 087
Reparationer	210 645	238 981
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	368 862	336 078
Samfällighetsavgift	60 604	0
Försäkringspremier	139 104	132 498
Kabel- och digital-TV	174 332	153 711
Systematiskt brandskyddsarbete	11 261	58 355
Serviceavtal	66 901	4 636
Besiktningar	26 657	21 275
Bevakningskostnader	28 038	93 640
Snö- och halkbekämpning	0	2 875
Energideklaration	0	8 628
Förbrukningsinventarier	0	132 792
Vatten	163 744	153 760
Fastighetsel	239 662	225 092
Uppvärmning	894 423	899 327
Sophantering och återvinning	224 218	316 330
Förvaltningsarvode drift	770 611	728 467
Övriga driftkostnader	8 549	0
	4 020 919	3 846 532

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Arvode ekonomisk förvaltning	81 112	78 170
Revisionsarvode	32 045	32 045
Övriga förvaltningskostnader	308 158	234 069
Kreditupplysningar	3 606	2 226
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	17 470	27 513
Telefon och porto	22 437	30 711
Bankkostnader	4 274	3 150
Projektarvoden	9 303	1 123
	478 405	409 007

Not 5 Personalkostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Styrelsearvoden	102 816	102 168
Sociala avg. på styrelsearvoden	28 612	24 031
	131 428	126 199

Not 6 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	232 382 803	232 382 803
Mark	79 566 000	79 566 000
Anslutningsavgifter	131 871	131 871
Inköp	971 734	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 052 408	312 080 674
Ingående avskrivningar byggnader	-17 457 512	-15 409 349
Årets avskrivningar byggnader	-2 048 163	-2 048 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 505 675	-17 457 512
Utgående redovisat värde	293 546 733	294 623 162

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden installationer	217 814	217 814
Inköp	68 818	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 632	217 814
Ingående avskrivningar	-87 124	-65 343
Årets avskrivningar	-21 781	-21 781
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 905	-87 124
Utgående redovisat värde	177 727	130 690

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 125	79 729
Periodiserad amortering	203 918	224 650
	287 043	304 379

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
SEB			0	11 640 985
SEB			0	7 437 500
SEB			0	8 591 937
SEB			0	9 654 437
SEB	1,61	2022-09-28	2 286 507	3 036 507
SEB			0	11 315 485
	0,83	2022-12-28	20 131 757	0
	0,90	2023-04-28	27 782 422	0
			50 200 686	51 676 851

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	77 280 000	77 280 000
	77 280 000	77 280 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	97 639	70 409
Upplupna elkostnader	0	14 594
Upplupna vattenavgifter	27 494	25 696
Upplupna värmekostnader	37 017	40 354
Upplupna kostnader för renhållning	0	15 292
Upplupna kostnader för städning	0	23 307
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	150 742	150 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 228	533 091
	886 120	908 485

Stockholm 2022 -

Bo Nordlin
Ordförande

Henrik Fredriksson

Anders Sjöberg

Peter Unge

Maria Westling

Åsa Fredriksson Jedeskog

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

KPMG AB

Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Marta Gessler
Förtroendevald revisor

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."

Bo Nordlin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19621024xxxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2022-11-15 12:46:46 UTC



ÅSA FREDRIKSSON JEDESKOG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19790331xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2022-11-15 12:58:08 UTC



ANDERS SJÖBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19720922xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2022-11-15 14:09:03 UTC



Lars Henrik Fredriksson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19711201xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-11-16 08:00:35 UTC



Karin Maria Westling (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19660216xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2022-11-16 16:07:24 UTC



Otto Peter Lennart Unge (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19510331xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2022-11-17 07:49:04 UTC



Anna Bengtsson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19620310xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2022-11-17 10:31:42 UTC



Marta Gessler (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19530128xxxx

IP: 145.40.xxx.xxx

2022-11-17 11:19:55 UTC



Penneo dokumentnyckel: XNTJ8-7WJ35-GCD4Z-2YSC3-7UY2X-455XL

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/validate>