

BRF Lampan 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Lampan 1
716419-3398

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Övriga noter	14-15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Lampan 1 lämnar följande redovisning för verksamheten under Räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-04. Föreningens ekonomiska plan upprättades 1990-04-05.

Föreningens stadgar antogs vid föreningsstämma 1985-10-11

Nya stadgar antogs senast vid extra föreningsstämma 2017-06-07. Vi använder Fastighetsägarnas mönsterstadgar som mall.

Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt inkomstskattelagen.

Byggnadernas uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Föreningen äger fastigheten Lampan 1 i Stockholms kommun, som har två adresser: Åsögatan 198 och Ploggatan 1. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor	
Nybyggnadsår	1929
Lägenheter, bostadsrätt	3 293 kvm
Lägenheter, hyresrätt	0
Lokaler, bostadsrätt	0
Lokaler, hyresrätt	290 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt en lokal och ett garage med hyresrätt. Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet i fastigheten, som är till för medlemmarna och deras gäster

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2022. 21 personer närvarade, 20 medlemmar och 1 övrig. Två medlemmar hade lämnat fullmakt, röstlängden utgjordes av totalt 19 röster.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Rikard Boman	(vald 2022 på 2 år)
	Henrik Enquist	(vald 2022 på 2 år)
	Anna Strid	(vald 2022 på 2 år)
	Christer Sjödin	(vald 2022 på 2 år)
	Anna Tompsett	(avgick december 2022 p.g.a. flytt)
Suppleant	Ola Hansson	(avgår på stämman 2023 p.g.a. flytt)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Extern revisor

Börje Krafft, auktoriserad revisor ADD & SUBTRACT AB.

Valberedning

Nancy Westman (sammankallande) och Anne Marie Lindgren.

Medlemsinformation

En av föreningens lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret.

Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrningar.

Under året har en medlem tillkommit och fyra har utträtt. Vid årets slut var antalet medlemmar 63 stycken.

Förvaltning

Förvaltningsområde	Företag
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm AB
Vitvaruservice	Fastighetsägarna Stockholm AB
Städning	Städcompagniet 56:an AB
Källsortering	PreZero Recycling AB
Hisservice	Hissen AB
EI Nät	Ellevio
EI Förbrukning	Fortum Markets AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten & hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Sopkärlstvätt	Miljöhuset i Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Digital-tv + bredband	Tele2
Snöskottning - tak	Service E.M.J Entreprenad AB
Serviceavtal brandsläckare	Hald & Tesch Brand AB

Byggnadens tekniska status

Styrelsen har under året reviderat underhållsplanen. Denna ligger till grund för vårt framtida arbete avseende underhåll av fastigheten. Nedanstående åtgärder har identifierats som prioriterade aktiviteter som bör hanteras inom en femårsperiod.

ID	Byggdelen	Åtgärd	När
	TAK		
1:3	Takplåt	Bättringsmålning	2025
	FASADER		
2:1	Puts	Putslagning, delrenovering	2027
	FÖNSTER/BALKONGER		
3:1	Fönster Ploggatan	Målning	2026
3:2	Fönster Åsögatan	Målning	2027
	BESIKTNINGAR		
5:4	Radonmätning	Mätning	2025
	PORTAR, DÖRRAR		
6:1	Ytterportar	Slipning, lackning	2024
6:6	Kodlås	Byte	2026
6:8	Källardörrar	Målning	2025
	HISSAR		
7:4	Service	Besiktning och service	Varje år
	VENTILATION		
8.1	Imkanaler	Rengöring	2026
	UNDERCENTRAL, VS		
9:6	Avlopp	Stamspolning	2023
	TVÄTTSTUGA		
10:6	Vitvaruservice	Service	Varje år
	LOKALER		
11:4	Renovering gästlägenhet	Diverse	2027
	GÅRD		
12.3	Brunnar	Slamsugning	2025
	BRAND		
13:4	Brandsläckare	Kontroll	Varje år

Genomförda större underhålls- & investeringsåtgärder de senaste fem åren:

ID	Byggdel	Åtgärd	När
	TAK		
1:3	Takplåt	Total ommålning	2020
1:6	Takfönster	Målning - underhåll	2018
	FASADER		
2:3	Fasad gård Åsögatan	Lagning	2018
	FÖNSTER/BALKONGER		
3:3	Balkonger, framsida	Nytt tätskikt	2022
	ALLMÄNNA UTRYMMEN		
4:2	Entrégolv Åsögatan	Ny golvbeläggning	2022
	BESIKTNINGAR		
5:2	OVK	Besiktning och åtgärder	2022
5:3	Energideklaration		2019
	VENTILATION		
8.2	Rökkanaler	Besiktning och rengöring	2021
8:4	Garage ventilationsrör	Förlängning	2021
	TVÄTTSTUGA		
10:1	Tvättmaskiner	Byte	2021
10:2	Torktumlare	Byte	2021
10:3	Torkskåp	Byte	2019
10:5	Mangel	Byte	2022
	LOKALER		
11:1	Bilverkstad	Ny frånluftsfläkt	2018
	EL		
14.3	Elmätare	Byte	2022

Styrelsens arbete

Möten

Styrelsen har haft 11 sammanträden under verksamhetsåret. Utöver dessa möten har styrelsen även haft fortlöpande kontakt via mail samt ett antal arbetsmöten.

Ansvarsfördelning

Rikard Boman – Ordförande, fastighetsskötsel, underhållsplan och felanmälan.

Henrik Enquist – Ekonomiansvarig och andrahandsuthyrning.

Christer Sjödin – Sekreterare

Anna Strid – Informationsansvarig, gästlägenhet och tvättstuga.

Anna Tompsett – Gästlägenhet och cykelrum

Ola Hansson – Renovering, städning, sophantering och brandskyddsansvarig.

Information

Viktiga beslut och aktuell information har under året skickats till föreningens medlemmar via e-post. Vår hemsida (www.brflampan.se) uppdateras löpande och fungerar också som informationskanal.

Styrelsen har under året bland annat arbetat med:

Ekonomi

Ett lån på drygt 3 mkr förföll i december 2022 och har omplacerats med en bindningstid på 3 år till en ränta på 3,61%
I samband med villkorsändringen amorterades lånet ner till 2,5 mkr.

Brandskydd

Brandskyddskontroller har utförts enligt SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete). Respektive bostadsrättsinnehavare ansvarar själv för kontrollen av den egna brandvarnaren.

Städvällar

Vår och höststädningar har anordnats.

OVK

Besiktning genomfördes i oktober 2021 och resulterade i ett antal anmärkningar som åtgärdats och godkänts under 2022.

Tvättstuga

Föreningen har haft återkommande problem med insekter i tvättstugan, främst sommartid. Försök att bekämpa genom rengöring och insektsdödare har inte gett tillfredställande resultat, Anticimex är inkopplade.

Balkongreovering

Arbetet med hörnbalkongerna mot gatan har avslutats.

Elmätare

Nya elmätare med automatisk avläsning har installerats.

Golv Åsögatan

Golvet i trapphusentrén på Åsögatan har renoverats med ny Kolmårdsmarmor.

Nödtelefoner

Nya nödtelefoner har installerats i hissarna p.g.a. nedsläckning av 3g-nätet.

Fuktskador

Två fuktskador har hanterats.

Tvättstugan

En ny mangel har installerats.

Gästlägenheten

En uppdatering av gästlägenhetens inventarier har gjorts.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 223	2 256	2 192	2217
Resultat efter fin. poster (tkr)	-474	74	-20	124
Soliditet (%)	54	54,2	54	54
Genomsn årsavgift per kvm (SEK)	559			
Skuldsättning per kvm (SEK)	2 728			
Sparande per kvm	16			
Räntekänslighet	4 %			
Energikostnad per kvm	229			

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	483 605	13 774 535	196 959	-2 612 843	74 067	11 916 323
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			28 137	-28 137		
Balanseras i ny räkning				74 067	-74 067	
Årets resultat					-474 085	-474 085
Belopp vid årets slut	483 605	13 774 535	225 096	-2 566 913	-474 085	11 442 238

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 566 913
Årets resultat	-474 085
Totalt	-3 040 998
Avsättning till yttre fond	28 137
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 069 135
Summa	-3 040 998

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 222 915	2 255 566
Övriga rörelseintäkter	3	1 080	310
Summa rörelseintäkter		2 223 995	2 255 876
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 253 009	-1 703 707
Övriga externa kostnader	5	-26 395	-25 352
Personalkostnader och arvoden	6	-89 312	-86 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 895	-242 647
Summa rörelsekostnader		-2 581 611	-2 058 207
Rörelseresultat		-357 616	197 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		980	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 449	-123 645
Summa finansiella poster		-116 469	-123 602
Resultat efter finansiella poster		-474 085	74 067
Resultat före skatt		-474 085	74 067
Årets resultat		-474 085	74 067

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 005 089	20 192 214
Inventarier, maskiner och installationer	8	165 678	160 248
Summa materiella anläggningstillgångar		20 170 767	20 352 462
Summa anläggningstillgångar		20 170 767	20 352 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 398	1 499
Övriga fordringar		954	29 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 376	47 810
Summa kortfristiga fordringar		58 728	79 040
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		924 532	1 543 496
Summa kassa och bank		924 532	1 543 496
Summa omsättningstillgångar		983 260	1 622 536
SUMMA TILLGÅNGAR		21 154 027	21 974 998

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 258 140	14 258 140
Fond för yttre underhåll		225 096	196 959
Summa bundet eget kapital		14 483 236	14 455 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 566 913	-2 612 843
Årets resultat		-474 085	74 067
Summa fritt eget kapital		-3 040 998	-2 538 776
Summa eget kapital		11 442 238	11 916 323
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 982 000	9 629 000
Summa långfristiga skulder		8 982 000	9 629 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		274 577	102 286
Skatteskulder		10 202	6 643
Övriga skulder		240	450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 770	320 296
Summa kortfristiga skulder		729 789	429 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 154 027	21 974 998

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,97 %	(0,97 %)
Byggnadsinventarier	4-10 %	(4-10 %)
Maskiner	10%	(10 %)
Inventarier	20%	-

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 841 460	1 841 460
Hyror	363 622	404 005
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 073	3 801
Övriga hyresintäkter	12 760	6 300
	2 222 915	2 255 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	1 080	310
Summa	1 080	310

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	69 516	74 764
Städning	91 968	88 239
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 811	49 006
Trädgårdsskötsel	2 362	
Snöröjning	8 125	26 313
Sotning	2 175	
Reparationer	375 757	40 202
EI	365 770	280 809
Uppvärmning	511 216	521 337
Vatten	79 127	73 191
Sophämtning	55 265	43 795
Försäkringspremie	63 751	61 277
Fastighetsavgift bostäder	75 950	72 950
Fastighetsskatt lokaler	17 720	15 280
Övriga fastighetskostnader	17 680	8 251
Kabel-tv/Bredband/IT	132 142	129 139
Förvaltningsarvode ekonomi	90 852	88 685
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	840	6 538
Panter och överlåtelse	7 549	5 355
Förvaltningsarvode teknik	5 626	
Teknisk förvaltning utöver avtal	4 036	
Övriga externa tjänster	9 301	10 391
	2 000 539	1 595 522
Underhåll		
Installationer	45 000	
EI	8 220	
Tak		85 685
Balkonger	199 250	22 500
	252 470	108 185
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 253 009	1 703 707

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 826	1 496
Revisionarvode	24 569	23 856
Summa	26 395	25 352

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	70 992	68 200
Sociala kostnader	18 320	18 301
	89 312	86 501

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 882 683	17 882 683
-Mark	5 358 998	5 358 998
	23 241 681	23 241 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 049 467	-2 857 107
-Årets avskrivning enligt plan	-187 125	-192 360
	-3 236 592	-3 049 467
Redovisat värde vid årets slut	20 005 089	20 192 214
Taxeringsvärde		
Byggnader	47 400 000	36 180 000
Mark	102 372 000	71 348 000
	149 772 000	107 528 000
Bostäder	146 972 000	106 000 000
Lokaler	2 800 000	1 528 000
	149 772 000	107 528 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	324 325	178 397
-Nyanskaffningar	31 200	145 928
	<u>355 525</u>	<u>324 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-164 077	-113 790
-Årets avskrivning enligt plan	-25 770	-50 287
	<u>-189 847</u>	<u>-164 077</u>
Redovisat värde vid årets slut	165 678	160 248

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Affärskonto	72 162	72 162
e-Kapitalkonto	1 062	1 062
Avräkningskonto Fastighetsägarna	851 308	1 470 272
Summa	924 532	1 543 496

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,33%	2 000 000		3 102 000
Stadshypotek	2025-12-01	3,61%	2 500 000	33 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	1,05%	3 257 000	40 000	3 297 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,85%	475 000	5 000	480 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,06%	750 000		750 000
			<u>8 982 000</u>	<u>78 000</u>	<u>9 629 000</u>

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 511 500	25 511 500
Summa ställda säkerheter	25 511 500	25 511 500

Not 12 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 2023-04-21*

Rikard Boman

Rikard Boman
Styrelseordförande

Christer Sjödin

Christer Sjödin
Styrelseledamot

Henrik Enquist

Henrik Enquist
Styrelseledamot

Anna Strid

Anna Strid
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- *05-04*

Börje Krafft

Börje Krafft
Auktoriserad revisor