

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Pärmen

769603-3203

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade 2000-04-28 fastigheten Vattuormen 18, Stockholms kommun från Fastighetsaktiebolaget Skandia för 75 Mkr.

Föreningens fastighet, beteckning Vattuormen 18, är ett flerbostadshus med sex respektive sju våningsplan. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns totalt 39 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Vid utgången 2021 fanns ett kontor kvar med hyreskontrakt, med löptid t.o.m. december 2023 för IFS. Enligt senaste fastighetstaxering består fastigheten av 5.480 kvm bostäder och 121 kvm lokal. I den sistnämnda ingår en lokal och två förråd (se nedan).

Lägenhetsfördelning vid årsskiftet 2022/2023 (39 lägenheter):

3 st	20-32 kvm	12 st	160-213 kvm
2 st	67-75 kvm	1 st	352 kvm
21 st	113-135 kvm		

Kontrakt på föreningens lokaler till externa företag eller organisationer löper enligt följande:

Bv	70 kvm	2023-12-31	IFS
Kv	17 kvm	2023-12-31	IFS

Kontrakt på föreningens förråd till medlemmar löper enligt följande:

Kv	34 kvm	2023-12-31	Anna Stadling/Pecka Hammarstedt
----	--------	------------	---------------------------------

Fastighetens tekniska status

Stamspolning i hela fastigheten skedde senast 2019 (se p 8 i protokoll från årsstämma 2020) samt i del av fastigheten våren 2022. Nästa stamspolning i hela fastigheten planeras till våren 2023. OVK-besiktning genomfördes senast i oktober 2021 av Ventexpert AB och ny besiktning ska ske senast i oktober 2027.

Brandskyddskontroll utfördes i november 2019 av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. Avvikelserna i protokollet från den besiktningen avseende främst säkerhetsförbättringar på taken, har åtgärdats under 2020. Kompletterande brandskyddskontroll avseende ett 10-tal resterande eldstäder genomfördes i december 2020 men anmärkning avseende en eldstad. Nästa brandskyddskontroll kommer att göras 2026-2027.

Kontroll och sotning av kakelugnar och öppna spisar i fastigheten utfördes i april 2021 av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt SKFM Lars Sundström AB. Nästa sotning bör ske senast i april 2025.

Energideklaration, som sker vart 10 år, gjordes under 2020.

Med anledning av en vattenskada under sommaren/hösten 2021 gjordes en radiatorbesiktning under hösten 2021.

På grunda av höjda värden i en lägenhet på bottenplan, installerades under våren 2019 en radonsug och efter detta finns inte längre några förhöjda radonvärden i fastigheten.

Löpande besiktning av fastigheten skedde i samråd med Tekab under hösten 2022. Underhållsplan för 2023 - 2032 fastställdes i jan 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade 65 medlemmar vid årets början och 65 st vid årets slut.
Föreningen höll ordinarie årsstämma 2022-06-01.
Föreningen har inte haft någon anställd.

Upplåtelser och överlåtelser

Under 2022 har inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande reparationer och underhåll genomförts:

Under 2022 har ommålning av yttertak skett samt ett blippsystem införts istället för portkod i syfte att förbättra säkerheten i fastigheten. Därutöver har håligheter på innergården tätats, anmärkningar enligt OVK-besiktning åtgärdats, vissa radiatorer/ventiler bytts ut samt påbörjats en förbättring av brandsäkerheten i gemensamma utrymmen.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2022 skötts av Brain Accounting AB. TEKAB, Tegenborg Konsult AB har ansvarat för den tekniska förvaltningen av fastigheten.
Dessa förvaltare har följt Brf Pärmen sedan 2006 (Brain), respektive begynnelsen i april/2000 (TEKAB).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har per 2022-05-31 förnyat fastighetsförsäkringen för perioden 2022-06-01 - 2023-05-31.

I samband med bytet av försäkringsbolag från Trygg Hansa till Brandkontoret per 2021-06-01, överfördes ansvaret för tecknande av 'Tilläggsförsäkring för Bostadsrättshavare' på varje medlem. För tiden efter 2021-06-01 tecknar föreningen således inte längre gemensam 'Tilläggsförsäkring för Bostadsrättshavare'.

Som försäkringsrådgivare och skadekonsult anlitas företaget Bolander & Co i Uppsala.

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar antogs av föreningsstämmor 1999-05-14 och 1999-12-01 och registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-03-01.

Föreningsstämma och extra stämma 2012 godkände av styrelsen föreslagna ändring av stadgar. Ändrade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-01-24.

Föreningsstämma och extra stämma 2019 godkände av styrelsen föreslagna ändring av stadgar. Ändrade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-11.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-01 följande sammanställning:

Birgitta Williamson	Ordförande	omval (2022-2023)
Per Hammarstedt	Ledamot	(2021-2022)
Magnus Blom	Ledamot	omval (2022-2023)
Lisette Lillo Fagerstedt	Ledamot	(2021-2022)
Peter Johansson	Ledamot	omval (2022-2023)
Marianne Bjurwill	Suppleant	(2021-2022)
Pentti Molander	Suppleant	nyval (2022-2023)
Lennart Kanter	Suppleant	nyval (2022-2023)

Vid föreningsstämman 2022-06-01 valdes åter Finnhammars Revisionsbyrå AB till revisor i föreningen. Auktoriserad revisor Katarina Lindholm har av revisionsbyrån utsetts till huvudansvarig revisor.

Till valberedning utsågs Anna Klingspor och Lars Karlsson.

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens ekonomi

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen är skuldfri.

Vid årsskiftet hade föreningen en kassa på ca 1,9 Mkr.

Styrelsen bedömer att någon höjning av månadsavgiften inte kommer att behövas under 2023.

Föreningens bank är sedan juni 2014 Svenska Handelsbanken.

Ingen höjning av avgifterna till föreningen under 2022. Senaste höjning gjordes med 15% 2011-07-01

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 334	2 354	2 301	2 297
Resultat efter finansiella poster	-728	-256	-91	-205
Soliditet (%)	99,4	99,4	99,0	98,9
Årsavgift/ kvm boyta (kr)	383	383	383	383
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	17	11	8	9
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta (kr)	132	134	123	139
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	17	16	16
Skuldsättning/kvm bostadsyta (kr)	0	0	0	106
Räntekänslighet (ggr)	0	0	0	0
Eget kapital/kvm bostadsyta	17 267	17 400	17 447	17 464

Soliditet (%) anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade av eget kapital.
Soliditet = eget kapital/balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 562 672	59 313 680	4 142 205	-24 408 998	-255 678	95 353 881
Avsättning till yttre fond			544 380	-544 380		0
Disposition av föregående års resultat:				-255 678	255 678	0
Årets resultat					-728 322	-728 322
Belopp vid årets utgång	56 562 672	59 313 680	4 686 585	-25 209 056	-728 322	94 625 559

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 209 056
årets förlust	-728 322
	-25 937 378

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärdet
i ny räkning överföres

772 323
-26 709 701
-25 937 378

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	2 334 175	2 333 084
Övriga rörelseintäkter		20 700	19 800
Summa rörelseintäkter		2 354 875	2 352 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 320 802	-1 917 759
Fastighetsadministration	4	-184 189	-108 313
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-578 476	-576 574
Summa rörelsekostnader		-3 083 467	-2 602 646
Rörelseresultat		-728 592	-249 762
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20	-5 916
Summa finansiella poster		270	-5 916
Resultat efter finansiella poster		-728 322	-255 678
Årets resultat		-728 322	-255 678

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	92 977 377	93 511 623
Inventarier, verktyg och installationer	6	268 682	84 656
Summa materiella anläggningstillgångar		93 246 059	93 596 279
Summa anläggningstillgångar		93 246 059	93 596 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-3 828	-3 855
Övriga fordringar		16	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 285	58 082
Summa kortfristiga fordringar		62 473	54 251
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 879 084	2 263 822
Summa kassa och bank		1 879 084	2 263 822
Summa omsättningstillgångar		1 941 557	2 318 073
SUMMA TILLGÅNGAR		95 187 616	95 914 352

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 562 672	56 562 672
Upplåtelseavgifter		59 313 680	59 313 680
Fond för yttre underhåll		4 686 585	4 142 205
Summa bundet eget kapital		120 562 937	120 018 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 209 056	-24 408 998
Årets resultat		-728 322	-255 678
Summa fritt eget kapital		-25 937 378	-24 664 676
Summa eget kapital		94 625 559	95 353 881
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 229	153 646
Skatteskulder		4 177	5 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	440 651	401 772
Summa kortfristiga skulder		562 057	560 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 187 616	95 914 352

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Röresleresultat		-728 592	-249 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	578 476	576 574
Erhållen ränta		290	0
Erlagd ränta		-20	-5 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-149 846	320 896
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/fordran		-868	-4 424
Förändring av kundfordringar		-27	3 855
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 203	17 790
Förändring av leverantörsskulder		-36 417	113 938
Förändring av kortfristiga skulder		38 878	-507 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-156 483	-55 822
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-228 256	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-228 256	0
Årets kassaflöde		-384 739	-55 822
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 263 822	2 319 644
Likvida medel vid årets slut		1 879 083	2 263 822

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5
-Värmeanläggning	2,5
-Markanläggning	5
-Maskiner	10
-Ombyggnad byggnad	0,5
-Ombyggnad tak	2,5

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 097 024	2 097 024
Hyresintäkter IFS	200 016	194 556
Fastighetsskatt IFS	24 419	24 600
Hyresintäkter Hammarstedt	9 600	9 600
Påminnelseavgifter	240	60
Överlåtelseavgifter	0	4 753
Pantförskrivningsavgifter	2 877	2 491
	2 334 176	2 333 084

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	93 603	62 098
Snöröjning	12 550	29 366
Trädgårdsskötsel	45 075	47 175
Besiktningkostnader	5 553	30 221
El	96 210	60 850
Fjärrvärme	738 324	748 366
Vatten	105 637	97 219

Sophämtning	107 984	100 212
Kabel-TV & internetkommunikation	75 209	77 214
Fastighetsförsäkring	111 123	124 438
Fastighetsskatt	85 170	81 501
Reparation & underhåll	749 449	327 418
Städning	94 915	89 596
Sotning	0	42 086
	2 320 802	1 917 760

Not 4 Fastighetsadministration

	2022	2021
Revisionsarvode	21 250	16 500
Kameral förvaltning Brain Accounting	56 541	54 999
Konsultarvode Brain Accounting	17 383	22 061
Serviceavgifter Fastighetsägarna	1 602	5 034
Bankkostnader	3 015	3 146
Övriga förvaltningskostnader	84 398	6 573
	184 189	108 313

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	101 147 027	101 147 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 147 027	101 147 027
Ingående avskrivningar	-7 635 404	-7 101 158
Årets avskrivningar	-534 246	-534 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 169 650	-7 635 404
Utgående redovisat värde	92 977 377	93 511 623
Taxeringsvärden byggnader	77 165 000	57 251 000
Taxeringsvärden mark	180 276 000	124 209 000
	257 441 000	181 460 000
Taxeringsvärde bostäder	76 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 165 000	1 251 000
	77 165 000	57 251 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	343 140	343 140
Inköp	228 256	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	571 396	343 140
Ingående avskrivningar	-258 484	-216 156
Årets avskrivningar	-44 230	-42 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 714	-258 484
Utgående redovisat värde	268 682	84 656

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	47 352	44 830
Förutbetald kostnad kabel-TV/internetkommunikation	13 643	13 252
Förutbetalda kostnader övrigt	5 290	
	66 285	58 082

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	233 288	210 098
Upplupet revisionsarvode	21 250	21 250
Övr upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	186 113	170 425
	440 651	401 773

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2023 planeras byte av mattan i trapphuset, förbättringar i cykelförråd, tätning av brandceller i källaren samt eventuell förbättring av källarförråd.

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	578 476	576 574
	578 476	576 574

Stockholm den / 2023

Birgitta Williamsson
Ordförande

Per Hammarstedt
Ledamot

Peter Johansson
Ledamot

Magnus Blom
Ledamot

Lisette Lillo Fagerstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
Auktoriserad 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."

Eva Birgitta Williamson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610105xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-12 15:19:54 UTC



Peter Lennart Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19630301xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2023-05-12 18:06:09 UTC



Pär Olof Hammarstedt

Styrelseledamot

Serienummer: 19670529xxxx

IP: 176.69.xxx.xxx

2023-05-12 18:12:02 UTC



Johan Magnus Blom

Styrelseledamot

Serienummer: 19821204xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2023-05-12 18:26:33 UTC



LISETTE LILLO FAGERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19730923xxxx

IP: 83.186.xxx.xxx

2023-05-12 18:59:51 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-14 06:52:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdaten 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>