

Årsredovisning

Brf Baltic & Torg

Org nr 769632-9007

Styrelsen för Brf Baltic & Torg
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Baltic 6 Torg
Annedalsvägen 25 / Tappvägen 31

<http://baltictorg.se>

info@baltictorg.se

Förvaltning Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Info@fastighetsek.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Fastighets- Stockholm Baltic 25
beteckning:

Adress: Annedalsvägen 23-
27, Tappvägen 31
A-G

Fastigheternas 2 300 kvm
sammantagna
areal:

Bostadsarea 6 560 kvm
(BOA)

Antal 105 st
bostadslägenheter

Lokalarea 303 kvm

Antal p platser i 54 st
garage

Byggnadsår 2018-2021

Husets utformning 2 flerfamiljshus om
7 resp. 8 våningar
ovan mark med
underliggande
garage.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Stockholm.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad 203 148 000

Mark 76 070 000

279 218 000

Fastighetens tekniska status

Fastigheten värms med fjärrvärme och varje lägenhet har en egen elmätare

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Fastigheten är ansluten till fibernät. Varje medlem får teckna individuellt abonnemang.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Stockholms län

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-10-16.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 159 medlemmar fördelade på 105 medlemslägenheter samt 6 lokalhyresgäster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Klara konsulting samt av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Nabilget Ab, Trappstädning har utförts av Städhuset i Stockholm AB.

Avtal finns med Norrenergi om fjärrvärmel leverans.

Avtal finns med Ellevio och God El om elleverans. Föreningen har fr om december 2022 bytt till Skellefteåkraft.

Avtal finns med, Stockholm Vatten och Avfall om vattenleverans och sophämtning samt med Ragn-Sells Recycling AB om återvinning,

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning.

Anders Segerström	Ledamot, ordförande
Sofia Bohlin	Ledamot
Kristin Blom	Ledamot
Ulf Christensen	Ledamot
Sorin Munteanu	Suppleant
Martin Björnebo	Suppleant

Revisorer

Margareta Kleberg

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Består av Emily Rosenqvist (sammankallande), Veronica Jubner och Malin Inger.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Årets överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser skett Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets händelser

Under året så har vi digitaliserat kommunikationen genom verktyget Boappa. Vi har satt oss in i alla avtal och fakturor som skapats innan ordinarie styrelse tog över för att kostnadseffektivisera och säkerställa god ekonomi i föreningen.

Många praktiska delar har behövt ordnas upp i samband med garantiärenden och uppföljning av dessa samt processer och rutiner kring förvaltningen av både ekonomi och fastigheten.

Framtida utveckling

Arbete med att säkerställa god ekonomi och fortsatt förbättring för våra medlemmar och lokalhyresgäster.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är ett underskott på 2 777 tkr men rensat från avskrivningar ger resultatet från årets verksamhet ett positivt resultat på 2 027 tkr.

Ser man på hela likvidflödet under året med hänsyn tagit till Investeringar, amorteringar och förändring i rörelseresultatet är kassaflödet positivt med 1 020 tkr

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	311 210 500	56 369 500	0	-90 393	-972 738	366 516 869
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			240 205	-240 205		
Balanseras i ny räkning				-972 738	972 738	
Årets resultat					-2 776 632	-2 776 632
Belopp vid årets utgång	311 210 500	56 369 500	240 205	-1 303 336	-2 776 632	363 740 237

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	6433	2044			
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2777	-973			
Räntekostnader i förhållande till intäkt	17,95%	15,37%			
Skuldsättningsgrad %	27	27			
Soliditet, %	79,0	78,0			
Skuldkvot/Räntekänslighet	15,2	47,9			
Genomsnittlig skuldränta, %	1,18	0,34			
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 905	14 939			
Fastighetens belåningsgrad, %	21,3	21,1			
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	715	280			
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	56 034	56 034			

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 303 336
Årets resultat	-2 776 632
	-4 079 968
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 35 kr per kvm BOA & LOA år 1-3 enligt stadgarna	240 205
I ny räkning överföres	-4 320 173
	-4 079 968

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 344 634	1 962 316
Övriga intäkter		88 300	81 607
		6 432 934	2 043 923
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-2 680 498	-1 165 407
Övriga externa kostnader	3	-476 142	-336 198
Personalkostnader	4	-94 505	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-4 804 007	-1 201 001
Summa fastighetskostnader		-8 055 152	-2 702 606
Rörelseresultat		-1 622 218	-658 683
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader fastighetslån		-1 154 414	-314 055
Resultat efter finansiella poster		-2 776 632	-972 738
ÅRETS RESULTAT		-2 776 632	-972 738

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	459 490 314	464 294 321
Inventarier	7	56 700	0
		459 547 014	464 294 321
Summa anläggningstillgångar		459 547 014	464 294 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	902 513
Övriga fordringar		81 008	2 520 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	161 163	62 517
		242 171	3 485 910
Kassa och bank		2 775 042	1 754 996
Summa omsättningstillgångar		3 017 213	5 240 906
SUMMA TILLGÅNGAR		462 564 227	469 535 227

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		367 580 000	367 580 000
Yttre reparationsfond		240 205	0
		367 820 205	367 580 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 303 336	-90 393
Årets resultat		-2 776 632	-972 738
		-4 079 968	-1 063 131
Summa eget kapital		363 740 237	366 516 869
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	65 000 000	98 000 000
		65 000 000	98 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	32 779 500	0
Leverantörsskulder		157 799	593 547
Skatteskulder		190 316	458 264
Övriga kortfristiga skulder		60 695	2 146 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	635 680	1 819 724
		33 823 990	5 018 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		462 564 227	469 535 227

KASSAFLÖDESANALYS

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 622 218
Årerföring gjorda avskrivningar	<u>4 804 007</u>
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	3 181 789
Erlagd ränta	<u>-1 154 414</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 027 375
Förändring av rörelseresultat	
Kortfristiga fordringar - förändring	3 243 739
Leverantörsskulder- förändring	-435 748
Kortfristiga skulder - förändring	-3 538 121
Kassaflöde från rörelseresultat	-730 130
Investeringsverksamheten	
Investering i anläggningstillgång	<u>-56 700</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-56 700
Finansieringsverksamheten	
Amortering av skuld	<u>-220 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 500
Årets kassaflöde	1 020 045
Likvida medel vid årets början	<u>1 754 996</u>
Likvida medel vid årets slut	2 775 041

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1(K3) Årsredovisning och koncernredovisning.. Priciperna är oförändrade mot föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Somme (inkl balkonger)	100 år
Grund	100 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Ytskikt	30 år
Installationer (inkl VVS, el, vent och hissar)	50 år
Inventarier	5-20 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2024. Föreningen betalar i år ingen fastighetsavgift, då rådande värdeår är undantagit från beskattning.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	4 688 540	1 839 004
Hyresintäkter lokaler	454 054	79 604
Utdebiterad el	502 137	16 539
Övriga tillägg	96 392	0
Pantsättning och överlåtelseavgifter	46 275	25 704
Avgift andra hands uthyrning	13 867	1 465
Övriga intäkter	88 300	81 607
Summa	6 432 934	2 043 923

Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-177 111	-87 765
Snöröjning o markunderhåll	-165 441	-9 723
Städning	-98 602	0
Bevakning o Besiktningkostnader	-54 535	-13 023
Övriga externa kostnader	-79 743	-199 637
Summa	-599 182	-316 865
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-9 128	0
Reparation lokaler	-4 723	0
Reparation gemensamma lokaler	-71 231	-69 696
Reparation installationer	-104 355	-3 029
Reparation utvändigt	-588	0
Summa	-190 025	-72 725
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-847 509	-236 265
Värme	-490 298	-214 636
Vatten o avlopp	-114 033	-59 195
Sophämtning	-187 915	-150 965
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-10 753	-8 892
Summa	-1 650 508	-669 953

<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-130 603	-95 143
Fastighetsavgift bostäder	0	-10 721
Fastighetsskatt lokal	-110 180	0
Summa	-240 783	-105 864
Summa driftkostnader	-2 680 498	-1 165 407
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Samfällighetsavgifter	-90 006	0
Förbrukningsinventarier	-7 261	1
Ekonomisk förvaltning	-213 487	-191 813
Revisionskostnader	-113 718	-60 146
Konsultarvoden	0	-67 560
Förvaltningskostnader utöver avtal	-31 699	-11 676
Övriga administrationskostnader	-19 971	-5 004
Summa	-476 142	-336 198
Not 4 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-74 800	0
Sociala avgifter	-19 705	0
Summa	-94 505	0
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-4 804 007	-1 201 001
Summa	-4 804 007	-1 201 001

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	316 400 000	0
Årets anskaffningar	0	316 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 400 000	316 400 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 201 001	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 804 007	-1 201 001
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 005 008	-1 201 001
Utgående redovisat värde	310 394 992	315 198 999
Mark	149 095 322	149 095 322
Utgående bokfört värde	459 490 314	464 294 321

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	56 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 700	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	56 700	0

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	18 388	17 846
Övriga förutbetalda driftskostnader	142 775	0
Summa	161 163	17 846

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors	2022-12-31	2021-12-31
		ändring		
SBAB	3,00%	2023-09-11	32 779 500	98 000 000
SBAB	1,02%	2024-09-25	33 000 000	0
SBAB	1,22%	2026-09-25	32 000 000	0
Summa			97 779 500	98 000 000
Nästa års beräknade amorteringar			294 000	
Lån som omsätts nästa år			32 485 500	0
Summa kortfrist del av lån			32 779 500	0
Summa långfristig del av lån			65 000 000	98 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	447 550	1 330 694
Upplupen ränta	20 077	0
Upplupen EI och fjärrvärme	106 605	0
Revisionskostnader	30 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 448	489 030
Summa	635 680	1 819 724

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
Summa	98 000 000	98 000 000
Enentualförpliktelser	Inga	Inga

Stockholm / 2023

Anders Segerström
Styrelseordförande

Sofia Bohlin

Kristin Blom

Ulf Christensen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023- enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Belåningsgrad**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Underhålls- och amorteringsutrymme**

Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymme bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

- **Sparande till framtida underhåll**

Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.