

# Årsredovisning 2022

BRF ÅSÖGATAN 166

769625-6440



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅSÖGATAN 166

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2012-12-12.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pahl 7 på adressen Åsögatan 166 i Stockholm. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 548 kvm och 6 lokaler om 595 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Berit Margaretha Granath	Ordförande
Anders Engström	Styrelseledamot
Anita Davidsson Gyllenstein	Styrelseledamot
Derek Gunnesson	Styrelseledamot
Gustav Erik Arne Blomberg	Styrelseledamot
Per Nilsson	Styrelseledamot
Poya Ghorbani	Styrelseledamot
Eva Titelman Elmsäter	Suppleant
Pia Axelsson	Suppleant
Anna Löfstedt	Suppleant

## REVISORER

Ulf Bengtsson Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011	Renovering av fasad mot gata och gård.
2011	Renovering av tvättstugan samt inköp av nya maskiner.
2014	Indragning av fiber för bredband.
2016	Byte till träportar mot gatan.
2017-2019	Påbyggnad med tre våningar och 20 lägenheter.
2018	Renovering av marmorgolven i båda trapphusen.
2018	Renovering och målning av trapphusen.
2018	Ny belysning i trapphusen.
2019	OVK-besiktning.
2019	Nya hissar installeras och förlängs till 7:e våningen.
2019	Målning av soprum och inköp av nya sopkärl.
2019	Installation av säkerhetsdörrar i alla lägenheter.
2020	Ytmätning av alla lägenheter.
2020	Ny belysning på gården.
2020	Takvärme anläggning installerad på yttertaket
2021	Målning av fönster.
2022	Reparationer av maskinpark i tvättstugan
2022	Reparation av ventilationen hos hyresgäster påbörjad.
2022	Undersökning kring hantering av stammar påbörjad.
2022	Nya cykelställ installerade i cykelrummet.
2022	Genomgång av värmen och installation av termostater i lägenheterna i äldre delen av fastigheten slutförd.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Fortsatt undersökning kring hantering av stammar.
2023	Fortsatt reparationsarbete kring ventilation hos hyresgäster
2023	Stamspolning

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel	POS
Ekonomisk förvaltning	Nabo

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Ökade kostnader för el och fastighetsskatt samt viss höjning av räntekostnad för brf:s lån

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 370	2 305	2 330	2 072
Resultat efter fin. poster	232	-279	502	-1 026
Soliditet, %	70	70	70	70
Yttre fond	1 045	849	653	777
Taxeringsvärde	195 200	65 400	65 400	65 400
Bostadsyta, kvm	2 548	2 646	2 646	2 646
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	432	416	427	323
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 235	7 930	7 930	8 440
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,88	0,91	1,02

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	53 771	-	-	53 771
Fond, yttre underhåll	849	-	196	1 045
Balanserat resultat	-3 818	-279	-196	-4 293
Årets resultat	-279	279	232	232
<b>Eget kapital</b>	<b>50 523</b>	<b>0</b>	<b>232</b>	<b>50 755</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 293
Årets resultat	232
Totalt	<u><b>-4 061</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	586
Att från yttre fond i anspråk ta	-82
Balanseras i ny räkning	-4 564
	<u><u><b>-4 061</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 370	2 305
Rörelseintäkter		10	408
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 380</b>	<b>2 713</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 451	-2 311
Övriga externa kostnader	8	-83	-112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384	-382
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 918</b>	<b>-2 805</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>462</b>	<b>-92</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-234	-187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230</b>	<b>-187</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>232</b>	<b>-279</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>232</b>	<b>-279</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	69 319	69 701
Maskiner och inventarier	11	52	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 371</b>	<b>69 701</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 371</b>	<b>69 701</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21	18
Övriga fordringar	12	154	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70	67
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>245</b>	<b>240</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 996	2 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 996</b>	<b>2 342</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 241</b>	<b>2 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 612</b>	<b>72 283</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 771	53 771
Fond för yttre underhåll		1 045	849
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 816</b>	<b>54 619</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 293	-3 818
Årets resultat		232	-279
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 061</b>	<b>-4 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 755</b>	<b>50 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 983	13 983
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 983</b>	<b>13 983</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 000	7 000
Leverantörsskulder		83	73
Skatteskulder		393	336
Övriga kortfristiga skulder		55	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343	317
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 875</b>	<b>7 777</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 612</b>	<b>72 283</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Åsögatan 166 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### 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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Erhållna statliga bidrag	0	400
Hysesintäkt bredband	117	117
Hysesintäkter, lokaler	1 152	1 102
Intäktsreduktion	0	-21
Årsavgifter, bostäder	1 100	1 100
Övriga intäkter	11	14
<b>Summa</b>	<b>2 380</b>	<b>2 713</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	47	14
Fastighetsskötsel	30	15
Snöskottning	0	4
Städning	71	67
Trädgårdsarbete	2	17
Övrigt	39	2
<b>Summa</b>	<b>189</b>	<b>120</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	5	12
El	0	17
Reparationer	136	362
Tvättstuga	10	8
VA	0	5
Ventilation	7	0
Värme	2	0
<b>Summa</b>	<b>161</b>	<b>404</b>

NOT 5, UTFÖRDA PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsteroveringar	0	815
Bostäder VVS	61	0
VA	21	0
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>815</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	131	121
Sophämtning	116	96
Uppvärmning	329	363
Vatten	60	66
<b>Summa</b>	<b>636</b>	<b>645</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	0	73
Bredband/Kabeltv	113	0
Fastighetsförsäkringar	61	57
Fastighetsskatt	209	153
Kabel-TV	0	43
<b>Summa</b>	<b>383</b>	<b>327</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	11
Kameral förvaltning	37	35
Revisionsarvoden	18	21
Övriga förvaltningskostnader	27	44
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>112</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	232	185
Övriga räntekostnader	2	2
<b>Summa</b>	<b>234</b>	<b>187</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 919	72 919
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 919</b>	<b>72 919</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 218	-2 837
Årets avskrivning	-382	-382
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 600</b>	<b>-3 218</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>69 319</b>	<b>69 701</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 744</i>	<i>34 744</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 400	24 600
Taxeringsvärde mark	90 800	40 800
<b>Summa</b>	<b>195 200</b>	<b>65 400</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	0	0
Inköp	55	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55</b>	<b>0</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Avskrivningar	-2	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>52</b>	<b>0</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	154	154
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>154</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	17
Försäkringspremier	21	19
Förvaltning	11	10
Kabel-TV	0	10
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	10
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>67</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-05-19	1,85 %	7 000	7 000
Nordea Hypotek	2024-05-22	0,90 %	7 000	7 000
Nordea Hypotek	2025-05-21	0,95 %	6 983	6 983
<b>Summa</b>			<b>20 983</b>	<b>20 983</b>

*Varav kortfristig del* 7 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	20	21
Fastighetsskötsel	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	207	181
Uppvärmning	47	58
Utgiftsräntor	28	18
Vatten	0	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11
<b>Summa</b>	<b>343</b>	<b>317</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 857	23 857
<b>Summa</b>	<b>23 857</b>	<b>23 857</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Berit Margaretha Granath  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anders Engström  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anita Davidsson Gyllenstein  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Derek Gunnesson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Erik Arne Blomberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Poya Ghorbani  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ulf Bengtsson  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 09:39

SENT BY OWNER:  
Sven Nelson · 23.05.2023 13:10

DOCUMENT ID:  
Bkx5NkX5B2

ENVELOPE ID:  
HJ5417cHh-Bkx5NkX5B2

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 - Brf Åsögatan 166.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERIT MARGARETHA GRANATH berith.granath@bredband.net	Signed Authenticated	23.05.2023 13:16 23.05.2023 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/06) IP: 213.114.128.103
2. Gustav Erik Arne Blomberg gustavarneerik@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 13:57 23.05.2023 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/20) IP: 94.234.112.111
3. Anders Åke Engström anders.engstrom46@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 15:34 23.05.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/17) IP: 94.234.114.131
4. POYA GHORBANI poyag@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 17:48 23.05.2023 17:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/21) IP: 83.187.191.83
5. ANITA DAVIDSSON GYLLENSTEIN anita.gyllenstein@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 12:23 24.05.2023 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/08/26) IP: 213.114.129.111
6. DEREK GUNNESSON dgunnesson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.05.2023 10:13 28.05.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/29) IP: 31.209.40.71
7. PER NILSSON mail@pellenilsson.se	Signed Authenticated	29.05.2023 09:12 29.05.2023 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/07) IP: 90.143.218.12
8. ULF BENGTTSSON ulf.bengtsson@fisherstreet.se	Signed Authenticated	29.05.2023 09:39 29.05.2023 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/22) IP: 94.234.105.182

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed