

Årsredovisning
för
Brf Cigarrfabriken

769621-7947

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Cigarrfabriken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger till 100% fastigheten Isbrytaren 53, Stockholms kommun. Fastigheten klövs under 2017 från ursprungsfastigheten Isbrytaren 50. Fastigheten Isbrytaren 53 har gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Industriverket som äger Isbrytaren 52. I Isbrytaren 52 ligger även undercentral för fjärrvärme som faktureras från Brf Industriverket.

Bostäder och gemensamma utrymmen

Gemensamma anordningar finns i byggnaden i form av cykelförråd och soprum för hushållssopor. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i eller utanför lägenheten

Antal	Typ	Total yta
50	Lägenheter	4133

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ViRedo AB
Teknisk förvaltning Wahlings installations service AB

Avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbete påbörjat för åtgärder av fel som framkom under garantibesiktningen gällande dränering, reparationer av lägenheter samt gemensamma utrymmen.

Avtal skrevs med Fastighetsägarna gällande projektledning samt Frank Skyttberg Construction Company AB och Stocar Group AB avseende åtgärderna.

Kostnaderna för åtgärderna finansieras delvis via utökade lån via Swedbank.

Advokatfirma Foyen anlätades för att bistå i utredningen gällande ansvarsfrågan för dessa besiktningsåtgärder.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 2021-01-01 82 st

Antal medlemmar 2021-12-31 82 st

Antal överlåtlser under året 11 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 903	2 900	2 895	2 196
Resultat efter finansiella poster	-9 098	-5 289	-4 940	-3 818
Eget kapital	371 954	381 052	386 341	391 282
Balansomslutning	434 762	440 159	445 988	450 332
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	700	700	700	700
Lån/ kvm bostadsrättsyta	14 736	14 033	14 033	14 033

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	395 100 000	353 000	-9 111 917	-5 289 157	381 051 926
Disposition av föregående års resultat:		231 000	-5 520 156	5 289 156	0
Årets resultat				-9 098 233	-9 098 233
Belopp vid årets utgång	395 100 000	584 000	-14 632 073	-9 098 234	371 953 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 632 074
årets förlust	-9 098 233
	-23 730 307

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	231 000
i ny räkning överföres	-23 961 307
	-23 730 307

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 903 289	2 899 514
Övriga intäkter		0	5 775
		2 903 289	2 905 289
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 484 423	-1 568 491
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 780 947	-5 780 947
		-11 265 370	-7 349 438
Rörelseresultat		-8 362 081	-4 444 149
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-736 151	-845 007
		-736 151	-845 007
Resultat efter finansiella poster		-9 098 232	-5 289 156
Resultat före skatt		-9 098 232	-5 289 156
Årets resultat		-9 098 233	-5 289 157

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

431 265 280

436 986 772

431 265 280

436 986 772

Summa anläggningstillgångar

431 265 280

436 986 772

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

499 614

525 412

Övriga fordringar

27 183

30 243

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 197

63 296

577 994

618 951

Kassa och bank

2 919 008

2 553 441

Summa omsättningstillgångar

3 497 002

3 172 392

SUMMA TILLGÅNGAR

434 762 282

440 159 164

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		395 100 000	395 100 000
Fond för yttre underhåll		584 000	353 000
		395 684 000	395 453 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 632 074	-9 111 917
Årets resultat		-9 098 233	-5 289 157
		-23 730 307	-14 401 074
Summa eget kapital		371 953 693	381 051 926
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	38 618 332	38 666 666
Summa långfristiga skulder		38 618 332	38 666 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	22 285 000	19 333 334
Leverantörsskulder		832 109	288 970
Övriga skulder		5 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	1 068 148	818 268
Summa kortfristiga skulder		24 190 257	20 440 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 762 282	440 159 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Fram tills en underhållsplan har upprättats sker avsättning till yttre underhållsfond i enlighet med antaganden i den ekonomiska planen.”

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Stomme ink grund	100 år
Stomkomplettering/ innerväggar	50 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
Elinstallationer	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Styr-och övervakning	15 år
Övrigt	50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 894 964	2 894 964
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 550
Övriga intäkter	8 325	0
	2 903 289	2 899 514

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El för belysning	99 156	75 927
Vatten och avlopp	230 969	92 778
Uppvärmning	313 604	343 344
Avfall, hushållssopor/ återvinning	66 496	57 675
Fastighetsförsäkringspremier	61 931	59 541
Reparation och underhåll av fastighet	142 342	172 204
Snöröjning och sandning	20 087	13 880
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	206 499
Redovisningstjänster	91 800	90 000
Bredband/ Kabel-Tv/ IP-telefoni	115 715	115 799
Ersättningar till revisor	25 313	24 844
Övriga fastighetskostnader	391 965	85 755
Bankkostnader	26 132	17 326
Styrelsearvode inkl soc avg.	126 951	67 970
Konsultarvoden	0	92 732
Marskskötsel	1 696	52 218
Större fastighetsreparationer	3 770 266	0
	5 484 423	1 568 492

Vatten och avlopp avser även 2019 och 2020 som kom som retroaktivt under 2021 ca 80 tkr
Avtalet om fastighets förvaltning uppsagt och föreningen betalar löpande för de beställningar som görs till WIAB.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntakostnader långfristig skuld	735 879	824 994
Inlåningsränta DNB	0	13 006
Övriga räntekostnader	176	7 007
	736 055	845 007

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	453 000 000	453 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	453 000 000	453 000 000
Ingående avskrivningar	-16 013 228	-10 232 281
Årets avskrivningar	-5 780 947	-5 780 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 794 175	-16 013 228
Utgående redovisat värde	431 205 825	436 986 772

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Kosrtfristig del, lån som skall betalas inom ett år 22 285 000 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank, löst	0	-19 333 333
Danske Bank, löst	0	-19 333 334
Danske Bank, ränta 1,80%, villkorändringsdag 20230424	-19 333 333	-19 333 333
Swedbank, ränta 0,950% villkorändringsdag 20240425	-19 284 999	0
Swedbank, ränta 0,772%, villkorändringsdag 20220128	-19 285 000	0
Swedbank, ränta 0,743%, villkorändringsdag 20220228	-3 000 000	0
	-60 903 332	-58 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga upplupna kostnader	-278 356	-80 416
Upplupna räntekostnader	-59 952	0
Förutbetalda intäkter	-729 839	-737 852
	-1 068 147	-818 268

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	60 904 000	58 000 000
	60 904 000	58 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutförandet av arbetet med besiktningssåtgärderna fortgår och beräknas vara avslutade under året.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Åsa Andersson
Ordförande

Ulrika Bogren

Peter Eriksson

Per Gauffin

Stefanie Möllberg

Anna-Delia Papenberg

Jacob Trollbäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR-21 Brf Cigarrfabriken.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1340499

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

FILNAMN

ÅR-21 Brf Cigarrfabriken.pdf

ÄRENDET SKAPADES AV

Daniel Boström

ÄRENDEREFERENS

1340499

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.**

* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

** Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>