



Information till Föreningsstämma 2022

i BRF Stammen23



Förvaltningsberättelse 2021 i korthet

- Injustering av värmesystemet genomförd
- Inventering av alla fönster och fönsterbågar inför renovering, målning och energiglas
- Invändig renovering av hissar i 32A och 32B
- Cykelförråd – årlig rensning i cykelförråden
- Löpande förvaltning:
 - Underhållsplan
 - Arbetsgrupper – miljö, gården, tvättstuga, cykel och trivsel
- Avtalsuppdateringar
- OVK-besiktning genomförd
- Stockholm Exergi – Intelligy – temperaturmätning på prov i några lägenheter inför injustering av värmesystemet
- Trätrallar på takterrasserna
- Med mera

Föreningens ekonomi

Förändring likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	2,557,356 kr	3,135,476 kr
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4,258,403 kr	3,989,222 kr
Finansiella intäkter	571 kr	75 kr
Minskning kortfristiga fordringar	19,759 kr	0 kr
Ökning av kortfristiga skulder	105,996 kr	0 kr
	4,384,729 kr	3,989,297 kr
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3,491,868 kr	4,317,876 kr
Finansiella kostnader	159,373 kr	170,406 kr
Ökning av kortfristiga fordringar	0 kr	26,396 kr
Minskning av kortfristiga skulder	0 kr	52,740 kr
	3,651,241 kr	4,567,418 kr
Likvida medel vid årets slut*	3,290,844 kr	2,557,356 kr
Årets förändring av likvida medel	733,488 kr	-578,121 kr

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar

Rörelseresultat

1 Januari - 31 December

2021

2020

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3,981,564 kr	3,940,676 kr
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276,839 kr	48,546 kr

Summa rörelseintäkter

4,258,403 kr

3,989,222 kr

Rörelsekostnader

Driftkostnader	Not 4	-3,207,000 kr	-3,901,416 kr
Övriga externa kostnader	Not 5	-164,312 kr	-296,750 kr
Personalkostnader	Not 6	-120,556 kr	-119,710 kr
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799,438 kr	-801,666 kr

Summa rörelsekostnader

-4,291,306 kr

-5,119,542 kr

RÖRELSERESULTAT

-32,903 kr

-1,130,320 kr

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571 kr	75 kr
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159,373 kr	-170,406 kr

Summa finansiella poster

-158,802 kr

-170,331 kr

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-191,705 kr

-1,300,651 kr

ÅRETS RESULTAT

-191,705 kr

-1,300,651 kr

Balansräkning

Tillgångar		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	54,661,788 kr	55,448,025 kr
Maskiner	Not 9	18,163 kr	31,364 kr
Summa materiella anläggningstillgångar		54,679,951 kr	55,479,389 kr
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3,500 kr	3,500 kr
Summa finansiella anläggningstillgångar		3,500 kr	3,500 kr
Summa anläggningstillgångar		54,683,451 kr	55,482,889 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0 kr	24,283 kr
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3,280,304 kr	2,553,661 kr
Summa kortfristiga fordringar		3,280,304 kr	2,557,944 kr
Kassa och bank			
Kassa och bank		17,864 kr	6,495 kr
Summa kassa och bank		17,864 kr	6,495 kr
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3,298,168 kr	2,584,439 kr
SUMMA TILLGÅNGAR		57,981,620 kr	58,067,328 kr

Några ekonomiska nyckeltal

	2021	2020	2019
Lån	15,9 mkr	15,9 mkr	15,9 mkr
Belåningsgrad	27%	27%	27%
Belåning per kvm totalyta och år	2480	2480	2480

(långfristiga skulder genom eget kapital+långfrist. skulder)
Belåning under 5.000 kr/m² = låg, över 10.000 kr/m² = hög

Räntekänslighet vid ökad ränta med 1 % på lån om 15,9 mkr.

- Ökade kostnader 2,13 kr/m² lägenhetsyta och månad
dvs för lgh på 100 kvm ökar kostnaden med **213 kr/månad**
- Räntekänslighet (1% av räntebärande skulder/totala årsavgiften).
Om låneräntan stiger 1% blir avgiftshöjningen **4,6%**

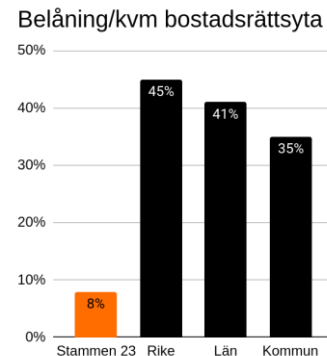
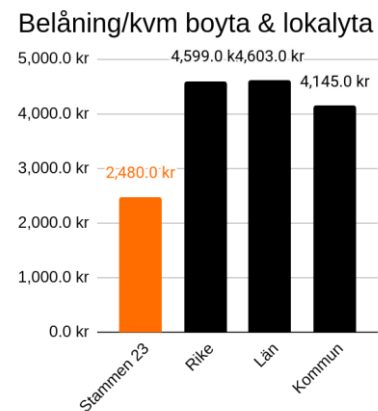
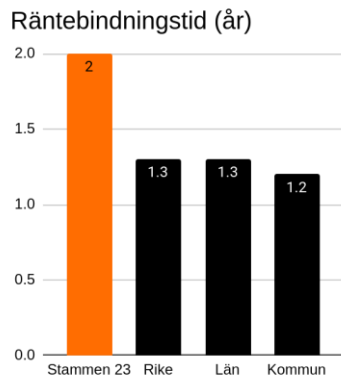
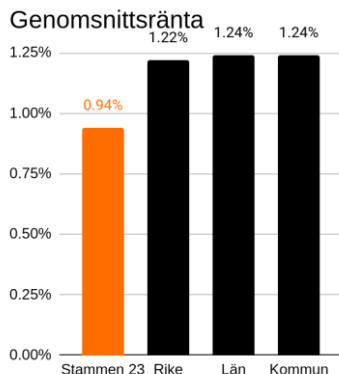
Ekonomiska nyckeltal fortsättning

		2021	2020	2019	
Drift (se not 4)	Exkl värmeinjustering	→ 406 kr/m2	359 kr/m2	347kr/m2	Intervallet 300 – 400 kr/m2 och år är bra!
	inkl kostnad för värmeinjustering	→ 500 kr/m2	ej relining	Ej tak	
Notera - uppvärmningskostnaderna utgör		37%	38%	41%	
Vattenkostnad/m2 (totalyta)		23	17	13	
Uppvärmning/m2 (värmekostnad/totalytan)		148	135	412	
Elkostnad/m2 (elkostnad/totalytan)		18	13	20	
Årsavgift/m2 (totala årsavgifterna/med totala boytan)		556	555	555	
Avfallskostnad/lägenhet		1358	1374	1258	
Se även sid 13 i årsredovisningen					

Jämförelse av lånevillkor för BRFer SBC

2021-12-30

	Stammen 23	Rike	Län	Kommun
Genomsnittsränta	0.94%	1.22%	1.24%	1.24%
Räntebindningstid	2,0 år	1,3 år	1,3 år	1,2 år
Belåning/kvm bostadsrättsyta	2560 kr	5129 kr	5267 kr	4814 kr
Belåning/kvm boyta & lokalyta	2480 kr	4599 kr	4603 kr	4145 kr
Belåning/taxeringsvärde	8%	45%	41%	35%



Statistik för hämtat material från vår återvinning

	2021	Förändring	2020
Plast (kg)	1391	-5.82%	1477
Papper (kg)	5883	30.44%	4510
Metall (kg)	43	-71.33%	150
El-avfall (kg)	482	-42.28%	835
Glas ofärgat (kg)	2778	-0.75%	2799
Glas färgat (kg)	4235	-12.19%	4823
Batterier (kg)	18	-43.75%	32
Ljuskällor (kg)	15	-59.46%	37
Antal tömda grovsopkärl (st)	51	-3.77%	53

Förebyggande brandskydd gäller alla lägenhetsinnehavare

- Glöm inte att kontrollera din brandvarnare regelbundet så att den fungerar
- Om brandvarnaren piper, byt batteri omgående
- Skaffa gärna brandfilt att ha nära tillhands i köket
- Skaffa gärna en brandsläckare som du har lätt tillgänglig