



Årsredovisning 2023



Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ärett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 107 kvm. Av lägenheterna är 35 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 58 793 kr år 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 750 000 kr, varav byggnadsvärde 27 544 000 kr och markvärde 35 206 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften år 2023 uppgår till 753 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 400 000 kr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 11 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Martin Andersson
	Simon Danielsson
	Annika Wincent
	Robert Öberg
	Kristin Hagen

Suppleanter:	Linnea Linderöth
--------------	------------------

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (42) medlemmar. Under året har 7 (2) överlåtelse skett till ett snittpris av 56 095 (64 655) kr/kvm. 2 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 729	1 610	1 641	1 650
Resultat efter finansiella poster	-562	-2 680	-978	-564
Resultat exklusive avskrivningar	112	-2 006	-303	110
Soliditet (%)	66	67	66	64
Skuldränta (%)	1,58	1,22	1,21	1,18
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	18	17	30	30
Belåningsgrad %	32	32	33	35
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	753	737	756	759
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 936	5 936	6 973	6 973
Skuldsättning/kvm (kr)	5 624	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	71	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,88	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	276	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrange ringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade driftskostnader och räntor. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att höja årsavgifterna från och med 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 534 500	6 592 737	734 902	-10 072 893	-2 680 494	24 108 752
Disposition av föregående års resultat:			-734 902	-1 945 592	2 680 494	0
Årets resultat					-562 407	-562 407
Belopp vid årets utgång	29 534 500	6 592 737	0	-12 018 485	-562 407	23 546 345

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 018 485
årets förlust	-562 407
	-12 580 892

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	400 000
ianspråk tas från yttre fond	-33 348
i ny räkning överföres	-12 947 544
	-12 580 892

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 729 114	1 610 204
Övriga rörelseintäkter		6 744	1 508
Summa rörelseintäkter		1 735 858	1 611 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 196 407	-3 218 798
Övriga externa kostnader	4	-192 685	-189 593
Personalkostnader	5	-78 339	-66 705
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-2 141 504	-4 149 169
Rörelseresultat		-405 646	-2 537 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 567	8 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 328	-151 274
Summa finansiella poster		-156 761	-143 037
Resultat efter finansiella poster		-562 407	-2 680 494
Årets resultat		-562 407	-2 680 494

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	33 906 852	34 580 925
Summa materiella anläggningstillgångar		33 906 852	34 580 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		33 979 052	34 653 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 654	0
Övriga fordringar	8	745 092	565 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 569	77 259
Summa kortfristiga fordringar		894 315	643 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		756 035	733 410
Summa kassa och bank		756 035	733 410
Summa omsättningstillgångar		1 650 350	1 376 449
SUMMA TILLGÅNGAR		35 629 402	36 029 574

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 127 237	36 127 237
Fond för yttre underhåll		0	734 902
Summa bundet eget kapital		36 127 237	36 862 139
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 018 485	-10 072 893
Årets resultat		-562 407	-2 680 494
Summa ansamlad förlust		-12 580 892	-12 753 387
Summa eget kapital		23 546 345	24 108 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 300 000	11 450 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	11 450 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	5 150 000	0
Förskott från kunder		13 650	13 650
Leverantörsskulder		80 491	79 374
Skatteskulder		129 996	123 346
Övriga skulder		885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	408 035	254 452
Summa kortfristiga skulder		5 783 057	470 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 629 402	36 029 574

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-562 407	-2 680 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran	1 665	3 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	113 331	-2 002 434

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-67 654	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 310	1 769
Förändring av leverantörsskulder	1 117	13 841
Förändring av kortfristiga skulder	5 304 467	-4 053 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 346 951	-6 040 136

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-5 150 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 150 000	2 000 000

Årets kassaflöde	196 951	-4 040 136
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 233 776	5 273 912
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 430 727	1 233 776

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 453 810	1 321 931
Hysesintäkter, bostäder	142 743	157 023
Hysesintäkter, lokaler	69 598	68 287
Kabel-TV och bredband	62 964	62 964
	1 729 115	1 610 205

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	49 875	48 250
Trädgårdsskötsel	56 650	26 450
Städkostnader	77 878	73 046
Snöröjning/sandning	50 913	54 997
Serviceavtal	2 768	3 509
Besiktningsskostnader	0	10 069
Reparationer	49 467	77 910
Planerat underhåll	33 348	2 188 641
Fastighetsel	53 171	65 935
Uppvärmning	339 636	303 839
Vatten och avlopp	170 076	68 424
Avfallshantering	40 832	29 130
Försäkringskostnader	66 536	59 474
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	63 959	62 964
Förbrukningsmaterial	3 398	8 259
	1 196 407	3 218 797

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	7 500	7 500
Fastighetsavgift	58 793	56 203
Datorkommunikation	785	954
Föreningsgemensamma kostnader	18 744	14 994
Revisionsarvode	20 625	19 625
Ekonomisk förvaltning	69 238	66 376
Bankkostnader	238	250
Konsultarvoden	0	11 828
Underhållsplan	10 118	9 569
Övriga poster	6 645	2 294
	192 686	189 593

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	50 000
Utbildning	0	995
Sociala avgifter	18 339	15 710
	78 339	66 705

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-9 343 030	-8 668 957
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 017 103	-9 343 030
Utgående redovisat värde	33 906 852	34 580 925
Taxeringsvärden byggnader	27 544 000	27 544 000
Taxeringsvärden mark	35 206 000	35 206 000
	62 750 000	62 750 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 399	65 414
Avräkningskonto förvaltare	674 693	500 366
	745 092	565 780

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 298	10 043
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	17 563	17 000
hemsida	1 569	0
Serviceavtal	923	0
	81 569	77 259

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,85	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	3,79	2024-10-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Kortfristig del av lån			-5 150 000	0
			6 300 000	11 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 5 150 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	22 177	28 334
Styrelsearvoden	44 207	50 000
Sociala avgifter	13 879	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	5 355	10 600
Fjärrvärme	51 351	47 187
Fastighetsskötsel	4 125	0
Avfallskostnader	7 898	7 006
Vatten- och avlopp	99 919	12 682
Planerat underhåll	722	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	4 112	3 853
Förutbetalda avgifter och hyror	136 290	61 090
	408 035	254 452

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Andersson

Simon Danielsson

Annika Wincent

Robert Öberg

Kristin Hagen

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

Erik Davidsson
Revisor
Borevision AB