

Årsredovisning
för
Brf Formsättaren
769603-4433

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Formsättaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

STYRELSEN

Styrelsen har haft följande sammansättning

Harald von Sydow	Ordförande
Marcus Ahlström	ordinarie ledamot
Kristofer Karlsberg	ordinarie ledamot
Henrik Söderbäck	ordinarie ledamot

REVISORER

Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023. Styrelsen har under året fortsatt arbeta med besparingslösningar samt genomgång av underhållsplan och planering av kommande arbeten.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt även haft löpande kontakt i föreningsfrågor via email.

FÖRVALTNING

Fastigheten förvaltas av föreningen. Den ekonomiska förvaltningen handhas av Asp & Berglund AB. Asp & Berglund AB avslutar sitt uppdrag som förvaltare den 31 december 2023 och ny ekonomisk förvaltare är NABO AB från den 1 januari 2024.

FASTIGHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst-skattelagen (1999:1229)
Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lok lokaler med hyresrätt.
Marken innehavs med tomträtt och avtalet löper till 2031-09-30
Fastighetens taxeringsvärde är 17 374 000 kr varav byggnadsvärde 9 777 000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

UNDERHÅLL

Under året har följande underhåll skett:

- Bytt expansionskärl Kyrkogårdsvägen 75.
- Rengjort tak Klockvägen 2.
- Lagat hängrännor/stuprör Kyrkogårdsvägen 71, Klockvägen 2.
- Fasadrenovering alla fastigheter.
- Tre lägenheter ute till försäljning vid årsskiftet 2023/2024.
- Kontrollerat funktion på element.

- Projektering mekanisk frånluft.
- Ulrika Orstadius lämnat styrelsen och ny suppleant ej tillsatt då BRF enbart måste ha en.

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 20% från den 1 juli 2023.

Under året har 0 (2) överlåtelse skett.

Arvoden för arbete i styrelsen borttagits till förmån att stärka föreningens kassaposition.

Den ekonomiska ställningen per 2023-12-31 framgår av följande resultat och balansräkning.

AVSÄTTNING TILL YTTRE REPARATIONSFOND

Avsättning till fond för yttre underhåll skall göras enligt underhållsplanen.

Föreningens underhållsplan är under översyn och kommer att uppdateras under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	950	850	764	748
Resultat efter finansiella poster	59	-117	-1 850	12
Soliditet (%)	52	49	50	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	804	714	649	618
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5	6	6	3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6	7	7	4
Sparande per kvm (kr/kvm)	193	160	45	109
Räntekänslighet (%)	8	8	9	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	212	170	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	67	68	66

I energikostnad ingår el, vatten och sophämtning.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 152 081	3 827 170	129 591	-3 105 184	-116 650	5 887 008
Uttag yttre reparationsfond			-129 591		129 591	0
Avsättn yttre reparationsfond			52 122		-52 122	0
Disposition av föregående års resultat:				-39 180	39 180	0
Korrigerig					1	1
Årets resultat					58 565	58 565
Belopp vid årets utgång	5 152 081	3 827 170	52 122	-3 144 364	58 565	5 945 574

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 144 364
årets vinst	58 565
	-3 085 799

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	58 000
	-3 143 799
	-3 085 799

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	949 876	849 850
Övriga rörelseintäkter		45 510	7
Summa rörelseintäkter		995 386	849 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-652 022	-650 408
Övriga externa kostnader	3	-60 659	-100 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-150 863	-150 863
Summa rörelsekostnader		-863 544	-902 015
Rörelseresultat		131 842	-52 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 281	-64 492
Summa finansiella poster		-73 277	-64 492
Resultat efter finansiella poster		58 565	-116 650
Resultat före skatt		58 565	-116 650
Årets resultat		58 565	-116 650

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	9 930 298	10 045 620
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5, 6	230 054	265 596
Summa materiella anläggningstillgångar		10 160 352	10 311 216
Summa anläggningstillgångar		10 160 352	10 311 216
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 182	40 167
Summa kortfristiga fordringar		35 222	40 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 278 294	1 611 335
Summa kassa och bank		1 278 294	1 611 335
Summa omsättningstillgångar		1 313 516	1 651 538
SUMMA TILLGÅNGAR		11 473 868	11 962 754

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 979 251	8 979 251
Fond för yttre underhåll		52 122	129 591
Summa bundet eget kapital		9 031 373	9 108 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 144 364	-3 105 184
Årets resultat		58 565	-116 650
Summa fritt eget kapital		-3 085 799	-3 221 834
Summa eget kapital		5 945 574	5 887 008
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 900 000	2 900 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	2 900 000
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 900 000
Leverantörsskulder		14 824	29 992
Skatteskulder		4 324	2 994
Övriga skulder		11 185	10 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 961	232 368
Summa kortfristiga skulder		2 628 294	3 175 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 473 868	11 962 754

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster 58 565 -116 650

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 150 863 150 863

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 209 428 34 213**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 4 981 4 661

Förändring av leverantörsskulder -15 168 18 195

Förändring av kortfristiga skulder -132 282 55 941

Kassaflöde från den löpande verksamheten 66 959 113 010

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -400 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -400 000 0

Årets kassaflöde -333 041 113 010

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 611 335 1 498 325

Likvida medel vid årets slut 1 278 294 1 611 335

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Medlemsavgifter	659 186	572 021
Hysesintäkter lokal	233 690	220 829
Hysesintäkter platser	31 800	31 800
Hysesintäkter övriga objekt	25 200	25 200
Övr ersättn hyresgäster	45 510	7
	995 386	849 857

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastighet	271 255	272 955
Fastighetsel	172 298	175 160
Vatten och sophämtning	46 097	55 027
Försäkringspremier	37 829	28 231
Tomträttsavgäld	62 925	60 350
Kabel-TV	4 636	4 444
Förvaltning	25 605	23 704
Fastighetsskatt	31 378	30 538
	652 023	650 409

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden ink. sociala avgifter	0	43 648
Revisionsarvoden	17 812	16 625
Datakommunikation	32 418	31 473
Övriga fastighetskostnader	10 429	8 998
	60 659	100 744

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 532 249	11 532 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 532 249	11 532 249
Ingående avskrivningar	-1 486 630	-1 371 308
Årets avskrivningar	-115 322	-115 322
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 601 952	-1 486 630
Utgående redovisat värde	9 930 297	10 045 619
Taxeringsvärden byggnader	9 777 000	9 777 000
Taxeringsvärden mark	7 597 000	7 597 000
	17 374 000	17 374 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 350	258 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 350	258 350
Ingående avskrivningar	-78 189	-52 354
Årets avskrivningar	-25 835	-25 835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 024	-78 189
Utgående redovisat värde	154 326	180 161

Not 6 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 056	97 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 056	97 056
Ingående avskrivningar	-11 621	-1 915
Årets avskrivningar	-9 706	-9 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 327	-11 621
Utgående redovisat värde	75 729	85 435

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 800 000	5 800 000
	5 800 000	5 800 000

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 400 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Stadshypotek rta 1,12 ff.dag 26-06-30	1 575 000	1 575 000
Stadshypotek rta 1,01 ff.dag 26-09-01	1 325 000	1 325 000
	2 900 000	2 900 000

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

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 500 000	2 900 000
	2 500 000	2 900 000

Enskede

Harald von Sydow
Ordförande

Marcus Ahlström

Kristofer Karlberg

Henrik Söderbäck

Min revisionsberättelse har lämnats

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Gustav Kristofer Karlberg

Styrelseledamot

Serienummer: 92869b939944bfeb13e165d99550c2fecda7b0xxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-02 17:37:20 UTC



Harald Anders Ferdinand von Sydow

Ordförande

Serienummer: 5afb2538407e93057dad0772c55ed679ed1b0xxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-02 17:40:44 UTC



Carl Marcus Ahlström

Styrelseledamot

Serienummer: 808f0a1e451e32c439cfed3601f039ba6ebf0xxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-02 18:07:34 UTC



Johan Henrik Axel Söderbäck

Styrelseledamot

Serienummer: c34b41dc24f00d5ad49952ddff0e2d3eb03b0xxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-03 19:40:04 UTC



RICARDO OLIVARES

Auktoriserad revisor

Serienummer: 642bbb3daa74677bd47bf740a6ce754aeda6xxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2024-04-03 20:52:26 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**