

Årsredovisning

Brf Slottsvillan

Org.nr: 769624-6284

2023



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Slottsvillan i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Slottsvillan 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-11 hos Bolagsverket. Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Prästgården 7 med adress Siggedalsvägen 1-20 i Stockholms kommun. På fastigheten har föreningen uppfört och iordningställt 8 st parhus med totalt 16 lägenheter vilket färdigställdes 2017. Fastighetens värdeår enligt taxeringsbesked är 2017. Byggnadernas totala yta uppgår till 2 032 kvm och fördelar sig på bostadsyta 2 032 kvm och lokalyta 0 kvm. Tomtytan är 5 480 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Byggnadernas uppvärmning sker med enskilda frånluftsvärmepumpar i respektive bostadsrättslägenhet.

Byggnadernas tekniska status

Byggnaderna är nyproducerade 2017 varför något behov av omfattande underhållsåtgärder och reparationer ej föreligger.

Föreningen har genomfört följande underhåll.

Genomfört underhåll

Elarbeten

Markarbeten

År

2021

2023

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel har föreningens tecknat med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

Under året har 2 st överlåtelser skett av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal samt förändringar har under året varit enligt följande:

Antal medlemmar vid årets ingång:	32 st
Nya medlemmar under året:	4 st
Avgående medlemmar under året:	-4 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	32 st

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jenny Forsell	Ledamot och ordförande
Linnea Engman	Ledamot
Per Bjorklund	Ledamot
Julia Martinis	Ledamot
Christian Thulin	Ledamot

Revisor

På stämman valdes Rävissor AB som revisor.

Valberedning

På stämman valdes Magnus Noyan och Christina Blomberg till valberedning.

Stämmor och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2023.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerade småhusenheter så föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2023 är -774 kkr (föregående år -677 Kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med -97 kkr. I resultatet ingår avskrivningar med -968 kkr varav -929 kkr är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och -39 kkr är en avskrivning av installationer. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat ca 99 kkr på lån till kreditinstitut. Föreningen har vid årets utgång lån på ca 16 284 kkr. Belåningsgraden vid årets utgång uppgår till 8 014 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens räntekostnader under året uppgick till ca 411 kkr (föregående år 278 kkr).
Räntekostnaderna har under året ökat med ca 133 kkr. Föreningens medelränta har under året varit ca 2,83%.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 214 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 548 kkr.
Kassaflödet har under året ökat med ca 334 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften kommer från 1 januari 2024 höjas med 590 kr.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	941	941	941	952
Resultat efter finansiella poster	-774	-677	-609	-571
Soliditet (%)	89	89	89	89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	463	463	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-8 014	-8 062	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-8 014	-8 062	0	0
Sparande per kvadratmeter	95	135	0	0
Räntekänslighet (%)	-17	-17	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	22	58	0	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade

Upplysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget ett positivt kassaflöde år. Årsavgiften kommer dock höjas för att täcka den löpande driften.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	143 575 000	503 101	-3 231 640	-676 596	140 169 865
Minskning av insatskapital		84 048	-84 048		0
Disposition av föregående års resultat:			-676 596	676 596	0
Årets resultat				-774 060	-774 060
Belopp vid årets utgång	143 575 000	587 149	-3 992 284	-774 060	139 395 805

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 992 284
årets förlust	-774 060
	-4 766 344
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	84 048
i ny räkning överföres	-4 850 392
	-4 766 344

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	2	940 800	940 801
Summa rörelseintäkter		940 800	940 801
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3, 4, 5, 6	-229 288	-239 810
Övriga externa kostnader	7	-91 739	-132 156
Personalkostnader	8	-19 713	-19 713
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-967 968	-950 288
Summa rörelsekostnader		-1 308 708	-1 341 967
RÖRELSERESULTAT		-367 908	-401 166
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 027	2 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-408 179	-277 866
Summa finansiella poster		-406 152	-275 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 060	-676 596
ÅRETS RESULTAT		-774 060	-676 596

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	154 961 876	155 891 324
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	325 840	604 360
Summa materiella anläggningstillgångar		155 287 716	156 495 684
Summa anläggningstillgångar		155 287 716	156 495 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		50	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 356	11 925
Summa kortfristiga fordringar		11 406	11 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		547 983	214 105
Summa kassa och bank		547 983	214 105
Summa omsättningstillgångar		559 389	226 080
SUMMA TILLGÅNGAR		155 847 105	156 721 764

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		143 575 000	143 575 000
Fond för yttre underhåll		587 149	503 101
Summa bundet eget kapital		144 162 149	144 078 101
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 992 285	-3 231 641
Årets resultat		-774 060	-676 596
Summa fritt eget kapital		-4 766 345	-3 908 237
Summa eget kapital		139 395 804	140 169 864
<i>Långfristiga skulder</i>			
	13		
Skulder till kreditinstitut	14	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		4 283 640	4 382 360
Leverantörsskulder		39 387	18 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 274	151 137
Summa kortfristiga skulder		4 451 301	4 551 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 847 105	156 721 764

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-774 060

-676 596

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

967 968

950 288

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

193 908

273 692

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

0

Förändring av kortfristiga fordringar

569

-470

Förändring av leverantörsskulder

20 984

849

Förändring av kortfristiga skulder

-22 863

14 497

Kassaflöde från den löpande verksamheten

192 598

288 568

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

240 000

-625 200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

240 000

-625 200

Finansieringsverksamheten

Amortering

-98 720

-448 720

Medlemsinsatser

0

105 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-98 720

-343 720

Årets kassaflöde

333 878

-680 352

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

214 105

894 457

Likvida medel vid årets slut

547 983

214 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 kvadratmeter

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.

Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	940 800	940 800
	940 800	940 800

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 500	15 053
Trädgårdsskötsel	1 794	0
Snöröjning och sandning	79 840	44 338
	93 134	59 391

Not 4 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2023	2022
Reparation av markytor	20 775	0
	20 775	0

Not 5 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	7 771	7 355
Uppvärmning (värme)	3 893	7 029
Vatten och avlopp	33 988	104 024
Avfall	37 138	32 855
	82 790	151 263

Not 6 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Företags- och ansvarsförsäkring	32 589	29 156
	32 589	29 156

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk administrativ förvaltning	52 384	50 744
Förbrukningsmaterial	742	0
Avgifter för juridiska åtgärder	0	3 656
Kreditupplysning	500	125
Revisionsarvode	12 000	12 613
Styrelseomkostnader	18 016	9 829
Konsultarvoden	0	44 175
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	5 162
Bankkostnader	3 209	3 351

Övriga förvaltningskostnader	4 888	0
Lokalkostnader (externa)	0	2 500
	91 739	132 155

Not 8 Arvode

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala kostnader	4 713	4 713
Totala styrelsekostnader	19 713	19 713

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	2 027	2 436
	2 027	2 436

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	408 179	277 866
	408 179	277 866

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 470 000	161 470 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 470 000	161 470 000
Ingående avskrivningar	-5 578 676	-4 649 228
Årets avskrivningar	-929 448	-929 448
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 508 124	-5 578 676
Utgående redovisat värde	154 961 876	155 891 324
Taxeringsvärden byggnader	34 880 000	34 880 000
Taxeringsvärden mark	49 168 000	49 168 000
	84 048 000	84 048 000
Bokfört värde byggnader	86 436 668	87 366 116
Bokfört värde mark	68 525 208	68 525 208
	154 961 876	155 891 324

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	625 200	0
Inköp	0	625 200
Erhållet bidrag	-240 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385 200	625 200
Ingående avskrivningar	-20 840	0
Årets avskrivningar	-38 520	-20 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 360	-20 840
Utgående redovisat värde	325 840	604 360

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2858857994 4,81 %, villkorsändr. rörlig	4 283 640	4 382 360
Swedbank 2858858000 1,25 % villkorsändr. 2025-03-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank 2858858018 2,42 % villkorsändr. 2027-03-25	6 000 000	6 000 000
Kortfristig del av lång skuld	-4 283 640	-4 382 360
	12 000 000	12 000 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	82 350	83 300
Ränta Swedbank	3 552	3 086
Prezero	1 465	1 383
Ellevio	691	683
Handelbanken	126	142
Stockholm vatten och avfall	0	23 830
Styrelsearvode	23 713	27 213
Revisionsarvode	15 091	11 500
Utlägg	811	0
Borås	475	0
	128 274	151 137

Stockholm 2024- 2024-04-16



Jenny Forsell
Ledamot och ordförande



Per Bjorklund
Ledamot



Linnéa Engman
Ledamot



Julia Martinis
Ledamot



Christian Thulin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Rävisor Revision AB
Extern revisor
David Walman

Verifikat

Transaktion 09222115557514993116

Dokument

ÅR Brf Slottvillan år 2023
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-04-12 15:51:40 CEST (+0200) av Willy
Nolvall (WN)
Färdigställt 2024-04-16 09:49:19 CEST (+0200)

Initierare

Willy Nolvall (WN)
Persson & Bergström Förvaltning AB
willy.nolvall@pbforvaltning.se
+460102070369

Signerare

Jenny Forsell (JF)
forsell.jenny@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNY FORSELL"
Signerade 2024-04-12 16:05:21 CEST (+0200)

Per Bjorklund (PB)
perbj624@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
BJORKLUND"
Signerade 2024-04-12 18:25:56 CEST (+0200)



Verifikat

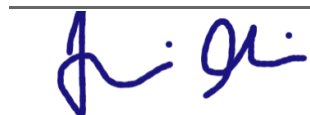
Transaktion 09222115557514993116

Linnéa Engman (LE)
linnea.m.engman@gmail.com



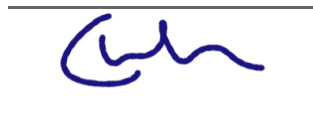
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINNEA ENGMAN"
Signerade 2024-04-12 16:00:58 CEST (+0200)

Julia Martinis (JM)
julia.martinis@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA MARTINIS"
Signerade 2024-04-12 15:58:15 CEST (+0200)

Christian Thulin (CT)
christian.thulin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN THULIN"
Signerade 2024-04-15 14:33:54 CEST (+0200)

David Walman (DW)
Rävisor AB
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2024-04-16 09:49:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

