

Årsredovisning för
Brf Monopolet
769629-4524

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Monopolet, 769629-4524, med säte i Södertälje får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-26 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-12-06.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Södertälje Lejonet 6 2015-12-11. Fastigheten består av en tidigare industribyggnad som genom om- och nybyggnad tillskapar 58 st bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsföreningen har del i en för fyra fastigheter gemensam garageanläggning där föreningen har 57 st platser. Därutöver har föreningen 12 st utvändiga bilplatser på egen tomtmark. Total BOA 4 357 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2015-11-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam fram till 2025-01-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Peter Hansson	Ledamot, Ordförande	2023-01-01 - 2023-12-31
Jan Forsgårdh	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Jonny Axelsson	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Moris Esa	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Arash Gholipour	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-24
Melik Geshar	Ledamot	2023-05-24 - 2023-12-31
Eva Aspblad	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-24
Hamest Laklakian	Suppleant	2023-05-24 - 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Extra stämmor hölls 2023-09-28 samt 2023-11-23.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB, org.nr 556053-5873, varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF, org.nr 556061-1500.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 3

Överlåtelser under året: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens nya stadgar är anpassade till den nya bostadsrättslagen.

Väsentligt högre ränta på föreningens banklån har medfört att föreningen har höjt årsavgiften med 10% under år 2023 och beslutat om en lika stor höjning år 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 536 181	4 452 203	4 230 284	4 299 024
Resultat efter finansiella poster	-1 015 233	-507 905	-445 612	114 119
Soliditet, %	74	74	74	73
Lån per kvm bostadsyta	13 993	14 176	14 373	14 650
Årsavgift per kvm bostadsyta	728	710	721	718
Sparande per kvm bostadsyta	164	280	294	423
Räntekänslighet, %	19	16	15	15
Energikostnad per kvm bostadsyta	240	283	227	170
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	79	73	73

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett sparande på 164 kr/kvm. I budgeten för år 2024 så räknar föreningen med ett sparande på -99 kr/kvm efter avgiftshöjning år 2024. Detta mått understiger de beräknade genomsnittliga framtida underhållskostnaderna och styrelsen är medveten om att kraftiga avgiftshöjningar fortfarande behöver genomföras om inte kraftiga kostnadsminskningar sker. Förlusten beror till största del på ökade räntekostnader och att styrelsen tagit in för låga avgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	128 375 000	48 245 000	2 077 850	-2 661 017	-507 905
Omföring fg års resultat				-507 905	507 905
Yttre underhållsfond			930 000	-930 000	
Årets resultat					-1 015 233
Vid årets slut	128 375 000	48 245 000	3 007 850	-4 098 922	-1 015 233

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-4 098 922
Årets resultat	-1 015 233
Summa	<u>-5 114 155</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	1 130 000
Balanseras i ny räkning	-6 244 155
Summa	<u>-5 114 155</u>

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 536 181	4 452 203
Övriga rörelseintäkter		140 422	-
Summa rörelseintäkter		4 676 603	4 452 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 138 600	-2 309 298
Externa rörelsekostnader		-161 665	-136 916
Personalkostnader		-57 850	-58 286
Avskrivningar		-1 743 616	-1 733 468
Summa rörelsekostnader		-4 101 731	-4 237 968
Rörelseresultat		574 872	214 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 788	148
Räntekostnader		-1 614 893	-722 288
Summa finansiella poster		-1 590 105	-722 140
Resultat efter finansiella poster		-1 015 233	-507 905
Årets resultat		-1 015 233	-507 905

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	233 391 323	235 134 939
Summa materiella anläggningstillgångar		233 391 323	235 134 939
Summa anläggningstillgångar		233 391 323	235 134 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 326	18 881
Övriga fordringar	4	90 327	105 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	67 788	42 790
Summa kortfristiga fordringar		171 441	166 691
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 930 997	3 031 520
Summa kassa och bank		2 930 997	3 031 520
Summa omsättningstillgångar		3 102 438	3 198 211
SUMMA TILLGÅNGAR		236 493 761	238 333 150

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		128 375 000	128 375 000
Upplåtelseavgifter		48 245 000	48 245 000
Yttre underhållsfond		3 007 850	2 077 850
Summa bundet eget kapital		179 627 850	178 697 850
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 098 922	-2 661 017
Årets resultat		-1 015 233	-507 905
Summa fritt eget kapital		-5 114 155	-3 168 922
Summa eget kapital		174 513 695	175 528 928
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	-	21 498 250
Summa långfristiga skulder		-	21 498 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	60 967 587	40 268 160
Leverantörsskulder		254 093	76 221
Skatteskulder		145 420	133 670
Övriga skulder	7	67 637	67 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	545 329	760 284
Summa kortfristiga skulder		61 980 066	41 305 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		236 493 761	238 333 150

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 015 233	-507 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 743 616	1 733 468
	<u>728 383</u>	<u>1 225 563</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728 383	1 225 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 750	57 746
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-25 333	54 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	698 300	1 337 799
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-305 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-798 823	-855 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-798 823	-1 161 057
Årets kassaflöde	-100 523	176 742
Likvida medel vid årets början	3 031 520	2 854 778
Likvida medel vid årets slut	2 930 997	3 031 520

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120
Markanläggning	20

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 170 860	3 093 540
Intäkter lokal	310 508	280 108
Intäkter P-platser	71 982	59 109
Intäkter garage	458 423	447 924
Intäkter vinds-/källarförråd	52 620	53 459
Vattendebitering medlemmar	122 257	127 505
Eldebitering medlemmar	301 666	163 727
Fastighetsskatt lokal	24 932	24 928
Debiterade påminnelseavgifter	2 100	1 800
Överlåtelse-, pantsättning-, och andrahandsavgifter	20 833	26 228
Övrig ersättning	-	169 204
Försäkringsersättningar	-	4 671
Summa	4 536 181	4 452 203

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	81 054	260 983
Driftkostnader	-	63 333
Kostnader vidarefakturerade	-	13 242
Städning	94 128	31 345
Extern tillsyn och besiktning	24 293	-
Trädgård	122 349	23 986
Reparationer	49 616	-
Hiss	121 145	97 385
Förbrukningsinventarie	3 207	1 234
Nycklar, lås, postfack mm	-	4 671
Porttelefon	2 103	2 074
Ventilation	2 625	1 275
El	429 348	648 887
Värme	528 185	477 783
Vatten och avlopp	120 868	104 211
Sophämtning	124 560	118 368
Samfällighetsavgifter	191 250	283 500
Fastighetsförsäkring	37 555	27 213
Bredband	42 458	29 938
Hemsida	2 512	5 247
Vinterunderhåll	76 501	34 250
Övrig fastighetsförvaltning	7 917	7 663
Övriga fastighetskostnader	467	-
Fastighetsskatt	72 711	72 710
Hyra laddboxar	3 748	-
Summa	2 138 600	2 309 298

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	243 205 635	242 900 000
-Nyanskaffningar	-	305 635
Summa	243 205 635	243 205 635

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-8 070 696	-6 337 228
-Årets avskrivning enligt plan	-1 743 616	-1 733 468
Summa	-9 814 312	-8 070 696

Redovisat värde vid årets slut

233 391 323 235 134 939

Varav byggnader	197 606 105	199 334 439
Varav mark	35 500 000	35 500 000
Varav markanläggning (laddstolpar)	285 218	300 500
Summa	233 391 323	235 134 939

Fastighetsbeteckning Södertälje Lejonet 6

Taxeringsvärde byggnader	99 800 000	99 800 000
Taxeringsvärde mark	23 071 000	23 071 000
Summa	122 871 000	122 871 000

Not 4 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	73 999	29 474
Momsfordran	16 328	75 546
Summa	90 327	105 020

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 601	23 946
Bostadsrätterna	-	6 420
Bredband	-	6 981
Försäkring	43 187	5 443
Summa	67 788	42 790

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristig skuld</i>				
Swedbank 2950490371	0,63%	2024-03-25	-	21 498 250
<i>Kortfristig skuld</i>				
Swedbank 2950490363	4,45%	2024-03-28	20 560 155	20 820 410
Swedbank 2950490348	0,63%	2024-03-25	18 915 182	19 337 250
Swedbank 2950490371	Stibor 3 mån + 0,42%	2024-06-28	21 492 250	110 500
Summa			60 967 587	61 766 410

Under 2024 kommer föreningens lån att amorteras med 971 040 kr.

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositionsavgifter	67 637	67 637
Summa	67 637	67 637

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från medlemmar	371 854	415 505
Revisionsarvode	24 375	20 278
Upplupen ränta	16 587	139 819
El	47 830	98 721
Värme	73 733	74 283
Vatten	10 950	11 678
Summa	545 329	760 284

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	66 300 000	66 300 000

Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april år 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Föreningen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10% från 1 april 2024.

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peter Hansson
Styrelseordförande

Jonny Axelsson
Styrelseledamot

Moris Esa
Styrelseledamot

Jan Forsgårdh
Styrelseledamot

Melik Gesher
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515544486

Dokument

Brf Monopolet 2023

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-18 14:22:38 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2024-04-22 15:53:19 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerare

Esa Moris (EM)

morrisfotograf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MORIS ESA"

Signerade 2024-04-22 15:48:54 CEST (+0200)

Axelsson Jonny (AJ)

jaxroam@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonny Axelsson"

Signerade 2024-04-18 15:26:19 CEST (+0200)

Hansson Peter (HP)

peter4507@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Peter Hansson"

Signerade 2024-04-18 15:17:53 CEST (+0200)

Gesher Melik (GM)

melik.gesher@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MELIK GESHER"

Signerade 2024-04-21 11:24:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515544486

Olsson Mikael (OM)
Mikael.Olsson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"
Signerade 2024-04-22 15:53:19 CEST (+0200)*

Forsgårdh Jan (FJ)
jan.forsgardh@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
FORSGÅRDH"
Signerade 2024-04-18 15:34:33 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>

