

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Årsredovisning

för

Brf Laboratoriet

769617-1037

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-28. Styrelsen har sitt säte i Solna Kommun. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Under verksamhetsåret har Ekerö Redovisningsbyrå AB skött den ekonomiska förvaltningen och HSB STOCKHOLM har skött fastighetsförvaltningen.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Linus Andersson	Ordförande, ordinarie ledamot
Peter Barth	Vise Ordförand, ordinarie ledamot
Hans-Eric Sandström von Rosen	Ordinarie ledamot
Sahar Kanni	Ordinarie ledamot
Farzam Rostami	Ordinarie ledamot
Mikael Mällberg	Ordinarie ledamot
Mattias Vilhelmsson	Ordinarie suppleant
Kerstin Fernandez	Suppleant avgått 2023-07-05
Wilhelm Lagergren	Ledamot avgått 2023-04-19

Revisor är Ole Deurell, Parameter Revision.

Väsentliga händelser under året:

Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att skapa en trivsamt och trygg bostadsrättsförening.

Styrelsen arbetar nu med ett digitalt ärendehanteringssystem. Samtliga ärenden som inkommer via e-post registreras och besvaras. Sedan 2022 har det producerats runt 2300 ärenden utöver styrelsen egna 1300 ärenden. Detta ger en spårbarhet och transparens i styrelsen arbete. Styrelsen har även fortsatt arbetet med att se över samtliga avtal där rörliga kostnader skenar. Vi har dessutom genomfört flertalet upphandlingar för att hitta bättre och billigare leverantörer.

Serviceavtalet med Hissen sades upp och nytt serviceavtal är tecknat med Kone. Detta avtal har fokus på preventivt underhåll i syfte att undvika rörliga onödiga kostnader.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

SPA-anläggningen drabbades av ett flertal stopp under vintern med resultat att skötselavtalet sades upp. Ett nytt avtal har tecknats med leverantören CEMI. Även i detta avtal har fokus lagts på preventivt underhåll så vi undviker onödiga och kostsamma driftstopp.

Under året har föreningen drabbats av enormt ökande kostnader pga. höjda räntor, inflation med höjda leverantörskostnader. Föreningen har därför gjort ett negativt resultat på cirka 3.4 miljoner kronor. Med anledning av detta har styrelsen genomfört ett flertal åtgärder för att reducera våra kostnader. Ex utbyte av belysning till LED vilket gav en betydande kostnadsbesparing. Styrelsen har även höjt avgiften med 10% och kommer troligtvis att höja avgiften ytterligare så fort vår nya ekonomiska förvaltare har genomfört en rättvis analys och föreslagit en ny budget.

Styrelsen arbetar löpande med upphandlingar av fastighetsförvaltning, utemiljöförvaltning, drift och städ samt ekonomisk förvaltning. Upphandling av ekonomisk förvaltning är nu klar och NABO har tagit över från och med 1 september. Upphandling av övriga förvaltningsavtal kommer slutföras under hösten och de träder i kraft från och med Q2 2024.

Styrelsen har även infört ekonomiska rutiner till våra leverantörer hur offerter och fakturor ska hanteras då det är viktigt att alla beställningar och beslut skall kunna spåras.

Efter en djupare analys så har vissa leverantörer satt i system att fakturera föreningen för arbete som borde skall ingå i avtal, styrelsen har därför skapat ett bestridningsprojekt där vi går igenom samtliga fakturor och bestrider de som vi anser vara felaktiga. Styrelsen har också sagt upp avtalet med flera leverantörer.

Det har upptäckts ett flertal byggfel i fastigheten avseende fläktsystem och byggtekniska lösningar. En konsekvens är mögel och vattenläckage i garaget som troligen kommer resultera i omfattande åtgärder under 2024. Dialog pågår med försäkringsbolag och besiktningsföretag.

Styrelsen har sagt upp samtliga avtal från leverantören HSB då deras rörliga kostnader har skenat och att avtalet är väldigt dåligt för föreningen då väldigt få saker ingår. Styrelsen är inte heller nöjd över kvalitén som levereras. Förhoppningen är att en ny totalförvaltare är vald innan årsstämman.

I det solpanelsprojekt som extrastämman beslutade om 2022, är nu bygglovsprocessen klar. Det har tagit lång tid med många analyser som krävdes av kommunen samt Swedavia (bländningsanalys bland annat). Nu påbörjas anbudsfrågningar till olika aktörer.

Styrelsen har upptäckt att tre av våra lokalhyresgäster har hyresavtal som inte är marknadsmässiga hyror samt att de inte har omförhandlats trots påminnelse från HSB att avtalen är på väg att bli automatiskt förlängda i 3 år med samma hyra. Avtalen behövde omförhandlas 2021/2022. Vi sitter fast i de avtalen i ytterligare ca 2 år som tyvärr gjort att vi missat intäkter på ca 2Mkr (ca 700k per år). Styrelsen har därför startat en utredning om vi kan omförhandla ett av avtalen tidigare pga. att verksamheten i lokalen inte stämmer överens med hyresavtalet.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Genomförda upphandlingar och projekt

- Utbyte av samtliga lysrör till LED-lysrör.
- Utbyte av fläkthfilter till påsmodell.
- Ekonomisk förvaltare – NABO AB
- Hissar – Kone AB
- Dörrar med automatik – Kone AB
- Garageport – Kone AB
- Spa – CEMI AB
- Installation av laddplatser på övre plan i garaget
- Wi-fi nät i Garage/SPA och gemensamhetslokal
- Översyn av elförbrukningen (80% av elen är numera finansierad av avgifter istället för 45%)
- Garantiåtgärder 5 år

Pågående upphandlingar och projekt

- 5-års Garantiåtgärder
- OVK i alla fastigheter
- Solpaneler
- Säkerhetsleverantör för behörighetssystem och porttelefon, kameraövervakning, lås
- Utbyte av samtliga lås i fastigheten
- Fastighetsskötsel
- Fastighetsdrift (fläktsystem, vatten, el etc)
- Markskötsel (trädgård, blommor, snöskottning)
- Städning (gemensamma utrymmen)
- Fjärrvärmeoptimering (cirka 15% besparing av kostnader)
- Komplettering av laddplatser på nedre plan
- Batterilagring för frekvensutdelning i elnätet
- Byggsåtgärder mot byggherren (10 år garanti)

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Fastighetsuppgifter:

Föreningen äger fastigheten Solna Trubaduren med därpå uppförd byggnad med 266 st lägenheter och 3 st lokaler. Byggnaden är uppförd 2016.

Fastighetens adresser är Armégatan 9-11, Arvid Tydéns allé 2-4, Trubadurvägen 1-3, Epistelvägen 1. Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt, 3 lokaler samt 213 garageplatser med hyresrätt.

Markyta:	4 703 m ²
Bostadsyta:	14 497 m ²
Lokalyta:	386 m ²
Totalt:	19 586 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rok	94 st
2 rok	124 st
3 rok	48 st

Medlemsinformation:

Antal medlemmar vid årets början	362 st
Antal medlemmar vid årets slut	358 st
Överlåtelse under året	46 st

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Flerårsöversikt och nyckeltal	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Årsavgift / m ² ¹⁾	650	650	650	650
Lokalhyra / m ²	1 739	1 630	1 606	1 606
Garagehyra / m ²	185	200	19	194
Lokalhyra / Totala intäkter	4,56%	4,45%	4,49%	4,49%
Skuldsättning / m ² (BOA)	12 578	12 647	12 768	12 768
Skuldsättning / m ² (Total yta)	7 340	7 380	7 451	7 451
Sparande / m ²	38	156	182	55
Räntekänslighet	125,78	126,47	127,68	127,68
Energikostnad / m ²	150	143	110	97
Nettoomsättning	14 116 670	14 123 609	13 783 157	13 735 437
Resultat efter finansiella poster	-3 410 431	-306 531	1 606 177	635 034
Soliditet	77,8%	77,7%	77,7%	77,3%

¹⁾ Förbrukning av el och varmvatten debiteras separat och ingår inte i årsavgiften.

Definition av nyckeltal

Årsavgift / m ²	Årsavgift bostadsrätter / BOA
Lokalhyra / m ²	Lokalhyror / LOA
Garagehyra / m ²	Garagehyror / Garageyta
Lokalhyra / totala intäkter	Lokalhyra / Totala intäkter
Skuldsättning / m ²	Fastighetslån / BOA
Skuldsättning / m ²	Fastighetslån / Total yta
Sparande / m ²	(Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört/planerat underhåll) / Total yta
Räntekänslighet / m ²	Räntebärande lån x 1% / Bostadsrättsyta bostadsrätter
Energikostnad / m ²	El-, fjärrvärme- och VA-kostnader / Total yta
Soliditet	Justerat eget kapital/Balansomslutning

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Förändring eget kapital

	Insatskapital vid årets ingång	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Totalt avtalade insatser	649 115 000	5 182 883	-306 531	653 991 352
Balanseras i ny räkning		-306 531	306 531	
Årets resultat			-3 410 431	
Belopp vid årets utgång	649 115 000	4 876 352	-3 410 431	650 580 921

Förslag till resultatdisposition**2022-07-01****2023-06-30**

Förslag till behandling av föreningens resultat

balanserat resultat	4 876 532
årets resultat	-3 410 431
Totalt	<u>1 466 101</u>

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat disponeras enligt nedan.

överföring till balanserat resultat	1 466 101
Totalt	<u>1 466 101</u>

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplýsningar	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Huvudintäkter		14 116 670	14 123 609
Övriga intäkter		585 664	3 230
Rörelseintäkter	1	14 702 335	14 126 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-8 010 264	-7 308 625
Förvaltning- och externa kostnader	3	-815 425	-1 055 953
Personalkostnader	4	-305 196	-274 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-4 342 896	-4 187 819
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-13 473 781</u>	<u>-12 826 470</u>
Rörelseresultat		1 228 553	1 300 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		2 916	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-4 641 901	-1 606 900
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-4 638 985</u>	<u>-1 606 900</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 410 431	-306 531
Årets resultat		-3 410 431	-306 531

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- uppglysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	826 935 095	830 686 087
Maskiner, inventarier och installationer	6	2 270 754	1 123 126
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>829 205 849</u>	<u>831 809 213</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		829 205 849	831 809 213
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete			
Pågående arbete		-	1 225 610
<i>Summa pågående arbete</i>		<u>0</u>	<u>1 225 610</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		227 613	122 290
Övriga fordringar	7	230 154	170 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	669 213	627 485
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 126 980</u>	<u>919 982</u>
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		5 570 860	7 369 163
Summa omsättningstillgångar		6 697 840	9 514 756
Summa tillgångar		835 903 689	841 323 969

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		649 115 000	649 115 000
Balanserat resultat		4 876 352	5 182 883
Årets resultat		-3 410 431	-306 531
<i>Summa eget kapital</i>		650 580 921	653 991 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	181 345 625	181 345 625
Övriga skulder		46 800	46 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		181 392 425	181 392 425
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	1 000 000	2 000 000
Förskott från kunder		6 972	11 613
Leverantörsskulder		603 954	2 059 525
Skatteskulder		443 540	463 540
Övriga kortfristiga skulder	10	116 929	4 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 758 948	1 401 362
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 930 343	5 940 192
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		835 903 689	841 323 969

Kassaflödesanalys

	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Intäkter	14 702 335	14 126 839
<i>Summa intäkter</i>	<u>14 702 335</u>	<u>14 126 839</u>
Driftskostnader	-8 010 264	-7 308 625
Förvaltnings- och externa kostnader	-815 425	-1 055 953
Personalkostnader	-305 196	-274 073
Ränteintäkter	2 916	-
Räntekostnader	-4 641 901	-1 606 900
<i>Summa kostnader</i>	<u>-13 769 870</u>	<u>-10 245 551</u>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<u>932 465</u>	<u>3 881 288</u>
Kundfordringar	-105 323	-12 125
Övriga kortfristiga fordringar	1 123 935	-1 487 814
Leverantörsskulder	-1 455 571	1 592 190
Övriga kortfristiga skulder	445 722	-111 118
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<u>8 764</u>	<u>-18 868</u>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<u>941 229</u>	<u>3 862 420</u>
Nettoninvesteringar	-1 739 532	-202 056
Nettoförändring långfristiga lån	-1 000 000	-1 750 000
Nettoförändring eget kapital	-	-
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<u>-2 739 532</u>	<u>-1 952 056</u>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<u>-1 798 303</u>	<u>1 910 364</u>
<i>Ingående likvida medel</i>	7 369 163	5 458 799
<i>Förändring under året</i>	<u>-1 798 303</u>	<u>1 910 364</u>
<i>Utgående likvida medel</i>	<u>5 570 860</u>	<u>7 369 163</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden.

Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, inre ytskikt, fönster och övriga

Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum, övrigt stomme) *	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

**Bostadrättshavaren ansvarar för bibehållande skick*

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-200 år
Inventarier	5 år

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

1. Intäkter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Månadsavgifter	9 417 832	9 416 832
Hysesintäkter lokaler	671 137	629 229
Hysesintäkter garage	1 846 046	1 992 378
Aviserad el & vatten	1 567 034	1 249 843
TV- och bredbandsavgifter	401 660	486 780
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	91 447	95 088
Övriga avgifter	121 514	253 223
Övriga intäkter	585 664	3 467
Totalt	<u>14 702 335</u>	<u>14 126 839</u>
2. Driftskostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 750 971	1 655 234
Garage	131 527	38 992
Poolkostnader	471 349	287 075
Hisskostnader	222 232	289 171
Poolbil	35 302	47 154
Gemensamhetslokaler	87 498	-
Städning och rengöring	452 680	-
Elkostnader	2 158 724	2 286 052
Fjärrvärme	1 202 378	970 077
Vatten och avlopp	372 826	305 894
Sophämtning	341 868	417 361
Larm och bevakning	42 382	143 865
TV + Bredband	404 575	538 220
Fastighetsförsäkring	114 183	107 760
Fastighetsskatt	221 770	221 770
Totalt	<u>8 010 264</u>	<u>7 308 625</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	197 819	178 782
Revisionskostnader	42 908	40 028
Konsultkostnader	219 942	127 580
Överlåtelse och pantsättningskostnader	32 579	40 911
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	322 178	668 653
Totalt	<u>815 425</u>	<u>1 055 953</u>

4. Personalkostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Utbetalda Löner	28 616	49 448
Utbetalda styrelsearvoden	217 354	164 418
Arbetsgivaravgifter	59 226	60 206
<i>Totalt</i>	<u>305 196</u>	<u>274 073</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<i>Fastigheten Solna Trubaduren 1.</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	500 132 078	500 000 000
Årets anskaffning	-	132 078
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark</i>	<u>500 132 078</u>	<u>500 132 078</u>
Ingående avskrivningar byggnader enligt plan	-12 500 991	-8 750 000
Årets avskrivningar på byggnader	-3 750 991	-3 750 991
<i>Utgående avskrivningar på byggnader</i>	<u>-16 251 982</u>	<u>-12 500 991</u>
<i>Bokfört värde byggnader</i>	483 880 096	487 631 087
Ingående anskaffningsvärde mark	343 055 000	343 055 000
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader och mark</i>	<u>343 055 000</u>	<u>343 055 000</u>
<i>Utgående redovisat värde på byggnader och mark</i>	<u>826 935 096</u>	<u>830 686 087</u>
Taxeringsvärde:		
Mark	165 577 000	165 577 000
Byggnad	422 600 000	422 600 000
Summa	<u>588 177 000</u>	<u>588 177 000</u>

6. Maskiner & Inventarier	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>	
<i>Anskaffningsvärden</i>			
Ingående anskaffningsvärde	2 219 136	2 149 158	
Årets inköp	1 739 532	69 978	
<i>Utgående anskaffningsvärde för inventarier</i>	<u>3 958 668</u>	<u>2 219 136</u>	
<i>Avskrivningar enligt plan</i>			
Ingående avskrivningar	-1 096 010	-659 182	
Årets avskrivningar på inventarier	-591 904	-436 828	
<i>Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier</i>	<u>-1 687 914</u>	<u>-1 096 010</u>	
<i>Utgående redovisat värde för inventarier</i>	2 270 754	1 123 126	
7. Övriga fordringar			
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>	
Skattekontot	227 207	6 126	
Momsfordran	-	162 176	
Övriga kortfristiga fordringar	2 947	1 227 515	
Summa	<u>230 154</u>	<u>1 395 817</u>	
8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>	
Förutbetalda kostnader	454 425	398 160	
Upplupna intäkter	214 788	229 326	
Summa	<u>669 213</u>	<u>627 485</u>	
9. Skulder till kreditinstitut			
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>	
Fastighetslån långfristig del	181 345 625	181 595 625	
Fastighetslån kortfristig del (amortering 4x250 000)	1 000 000	1 750 000	
	<u>182 345 625</u>	<u>183 345 625</u>	
<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Vilkorsändring</u>	<u>Belopp</u>
Statshypotek Handelsbanken 254445	4,412%	2024-02-14	56 295 625
Statshypotek Handelsbanken 278036	4,174%	2024-06-28	61 400 000
Statshypotek Handelsbanken 281561	4,061%	2024-06-10	64 650 000
Summa			<u>182 345 625</u>

10. Övriga kortfristiga skulder	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Moms, personalskatt & sociala avgifter	110 032	1 643
Övriga skulder	6 898	2 509
Summa	<u>116 929</u>	<u>4 152</u>
11. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 098 906	1 009 742
Upplupna kostnader	660 042	391 620
Summa	<u>1 758 948</u>	<u>1 401 362</u>
12. Ställda säkerheter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<i>Panter för egna skulder mm.</i>		
Fastighetsinteckningar	194 000 000	194 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>194 000 000</u>	<u>194 000 000</u>

Solna den

Linus Andersson
Ordförande

Sahar Kanni
Ledamot

Peter Barth
Ledamot

Mikael Mälberg
Ledamot

Farzam Rostami
Ledamot

Hans-Eric Sandström von Rosen
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor