

Brf Bäverdalen 1

Org.nr: 769637-8855

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



 **Delagott**
FÖRVALTNING



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäverdalen 1, organisationsnummer 769637-8855, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-19 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019-09-19.

Ekonomisk plan registrerades år 2021-05-31.

Föreningens stadgar registrerades år 2019-09-19.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

På stämman deltog 23 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-26.

På stämman deltog 24 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ombyggnation av lokal till bostad samt införandet av Boappa som gemensam plattform för information och kommunikation inom föreningen.

Erbjudande om att köpa sin lägenhet eller att få flyttersättning/bidrag.

En ytterligare extra stämma hölls 2023-09-14.

På stämman deltog 41 medlemmar.

Vid den ytterligare extrastämman fattades inga beslut eller omröstningar. Istället gick styrelsen igenom föreningens ekonomi och förklarade avgiftshöjningarna.

Styrelse

Ordförande	Marita Larsson	Omvald
Ledamot	Elisabeth Brodén	Omvald
Ledamot	Zemra Tabak	Avgick vid stämman.
Ledamot	Peter Wahlgren	Omvald
Ledamot	Martina Palmborg	Nyvald
Ledamot	Anne-Christina Stenberg	Nyvald
Ledamot	Balder Akermo	Avgick våren 2023
Ledamot	Oscar Berndal	Avgick pga flytt i augusti 2023.
Ledamot	Lucas Pettersson	Avgick vid stämman.
Suppleant	Monica Ramirez	Avgick vid stämman.
Suppleant	Loannis Pataskeropoulus	Nyvald
Suppleant	Zulfikkar Basheer Shylaja	Nyvald
Suppleant	Abdi Shamuun	Nyvald

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern	Ole Deurell Parameter Revision AB
--------	--------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Wahlgren
sammankallande, Petra Åberg och Oscar Berndal (t.o.m. 2023-05-31).

Information om fastigheten

Brf Bäverdalen 1 bildades 2019 och är belägen på Bjursätragatan 125-131 och Rågsvedsvägen 91-141 på Rågsved i Bandhagen. Föreningens fastighet förvärvades genom ombildning 2021 och består av ett flerbostadshus och fyra radhus om 2/5 våningar med 131 lägenheter och 2 lokaler. Fastighetens byggnader är uppförda 2007.

Fastighetsbeteckning: Bäverdalen 1

Föreningens adresser:

Bjursätragatan 125-131

Rågsvedsvägen 91-141

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Takunderhåll	2022/2023	Takunderhållet avsåg borttagning och behandling mot växtlighet, alger och mossa mest. Arbeten påbörjades 2022 och slutfördes 2023.
Trädfällning	2022/2023	Trädfällning utanför radhusen då trädens rötter var på väg att växa in i avloppsrören samt skadade uppfarterna till radhusen. Arbeten påbörjades 2022 och slutfördes 2023.
Hissunderhåll	2022/2023	Arbeten påbörjades 2022 och slutfördes 2023.

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	130	9 653
Lokaler	2	66
P-platser	68	
Summa	200	9 719

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	80

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	50

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjningar 1/1 2023 samt 1/10 2023, 10% respektive 15%.
Höga ränteläget har påverkat föreningens kassaflöde negativt.
Höga kostnader för oplanerad hissreparation.
Införande av Bahnhof som internetleverantör.
Erbjudande om att köpa sin lägenhet eller att få flyttersättning/bidrag.
Införande av Boappa som informations- och kommunikationsplattform.
Minskning av elförbrukning med 34% jämfört med föregående år.
Minskning av grovavfallskostnader jämfört med föregående år.
Reparation av marksättningar framför radhus.
Ökade kostnader för vatten, sophantering samt fjärrvärme p.g.a. prisökningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Avgiftshöjning 1/1 2024 med 10%.
Stamspolning mars 2024.
Ombyggnation av lokal till bostad påbörjat.
Bygglovsansökan inlämnad 24/1 2024.
Entreprenör är Gleipnergruppen.
Matavfallssortering införs under 2024.

Medlemsinformation

113 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att
11 bostadsrätter har överlåtits.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
18 medlemmar har upptagits.

80 bostadsrätter

120 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	10 367	9 287	2 013
Årsavgifter, tkr	4 479	3 410	494
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4 505	- 3 278	- 506
Soliditet ¹ , %	40	37	29
Energikostnad / kvm totalyta	199	216	45
Sparande/kvm totalyta	-351	-191	-22
Skuld/kvm bostadsrättsyta	32 349	36 656	38 571
Skuld / kvm totalyta	19 798	21 258	24 437
Räntekänslighet, %	44	61	481
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	753	621	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42	36	25

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av reparationer, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett negativt justerat resultat på SEK 3 413 675.

Räntekostnaderna för 2023 uppgår till cirka SEK 7 496 930, jämfört med SEK 4 757 848 för 2022. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt, vilket innebär att det beloppet måste dras från de likvida medlen. Å andra sidan representerar avskrivningarna en bokföringsmässig post som återspeglar den årliga värdeminskningen av tillgångarna. Det är viktigt att notera att avskrivningar inte innebär någon faktisk minskning av likvida medel. De utgör snarare en redovisning för den gradvisa värdeminskningen av tillgångarna över tid.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024. Föreningen innehar även dolda tillgångar i form av hyresrätter och lokaler som kan säljas för att generera ytterligare intäkter till föreningen. Denna möjlighet utgör en strategisk tillgång som kan stärka föreningens ekonomiska ställning på längre sikt.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	129 692 500	7 827 390	- 9 705 951	- 3 278 398	124 535 541
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	11 060 000	3 025 000			14 085 000
Balanseras i ny räkning			- 3 278 398	3 278 398	0
Årets resultat				- 4 505 448	- 4 505 448
Belopp vid årets utgång	140 752 500	10 852 390	- 12 984 349	- 4 505 448	134 115 093

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 984 349
Årets resultat	- 4 505 448
Totalt	- 17 489 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 17 489 797
Totalt	- 17 489 797

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	10 367 222	9 287 283
Övriga rörelseintäkter	3	343 961	89 701
Summa Rörelseintäkter		10 711 183	9 376 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-5 014 192	-5 129 373
Administration och förvaltning	5	-1 037 154	-1 392 063
Personalkostnader	6	-557 133	-273 756
Avskrivningar		-1 091 773	-1 091 776
Summa Rörelsekostnader		-7 700 252	-7 886 968
RÖRELSERESULTAT		3 010 931	1 490 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		558	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 516 937	-4 768 414
Summa Finansiella poster		-7 516 379	-4 768 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 505 448	-3 278 398
RESULTAT FÖRE SKATT		-4 505 448	-3 278 398
ÅRETS RESULTAT		-4 505 448	-3 278 398

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	331 465 421	332 557 194
Summa materiella anläggningstillgångar		331 465 421	332 557 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		331 465 421	332 557 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		126 398	102 355
Övriga fordringar		290 121	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 553	218 040
Summa kortfristiga fordringar		564 072	320 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 804 479	580 141
Summa kassa och bank		2 804 479	580 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 368 551	900 536
SUMMA TILLGÅNGAR		334 833 972	333 457 730

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 604 890	137 519 890
Summa bundet eget kapital		151 604 890	137 519 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 984 349	-9 705 951
Årets resultat		-4 505 448	-3 278 398
Summa fritt eget kapital		-17 489 797	-12 984 349
SUMMA EGET KAPITAL		134 115 093	124 535 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	191 512 232	192 343 189
Summa långfristiga skulder		191 512 232	192 343 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	900 000	8 415 000
Leverantörsskulder		624 271	432 837
Övriga skulder	9	6 279 444	6 619 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 402 932	1 111 390
Summa kortfristiga skulder		9 206 647	16 579 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 833 972	333 457 730

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 010 930	1 490 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 091 773	1 091 776
Summa	4 102 703	2 581 792
Erhållen ränta	558	0
Erlagd ränta	-7 516 937	-4 768 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 413 675	-2 186 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-243 677	11 889
Förändring av rörelseskulder	142 647	602 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 514 705	-1 572 225
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-8 345 957	-30 901 927
Instatser	11 060 000	23 187 500
Upplåtelseavgifter	3 025 000	7 187 506
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 739 043	-526 921
Årets kassaflöde	2 224 338	-2 099 146
Likvida medel vid årets början	580 141	2 679 286
Likvida medel vid årets slut	2 804 479	580 141

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	4 479 016	3 409 704
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Bostäder	5 623 158	5 675 384
Lokaler	7 466	29 865
Garage och p-platser	227 458	172 226

5 858 082	5 877 475
------------------	------------------

Övriga intäkter

Övriga intäkter	30 123	105
-----------------	--------	-----

Totalt nettoomsättning	10 367 221	9 287 283
-------------------------------	-------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag	291 297	0
Försäkringsersättningar	42 975	88 973
Övriga ersättningar och intäkter	9 689	728

343 961	89 701
----------------	---------------

Totalt övriga rörelseintäkter	343 961	89 701
--------------------------------------	----------------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	439 870	964 827
Uppvärmning	1 047 759	784 842
Vatten och avlopp	445 445	350 700
Sophämtning	785 866	704 200
	2 718 940	2 804 569

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	35 033	0
Övrig funktionell anläggningsservice	0	52 520
	35 033	52 520

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	131 662	144 687
Fastighetsstäd	198 174	263 264
Trädgårdsskötsel	122 000	91 282
Snöröjning/sandning	115 389	90 100
Övriga köpta tjänster	26 451	0
	593 676	589 333

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	218 700	110 647
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	134 996	128 997
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	213 919	204 749
Övriga driftkostnader	700	3 369
	349 615	337 115

Reparationer

Reparationer	609 721	792 225
Fasad	7 082	0
Hiss	481 425	115 706
	1 098 227	907 930

Underhåll

Underhåll	0	327 259
-----------	---	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	5 014 192	5 129 373
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Föreningsstämma

964

5 474

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

0

8 670

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

171 928

157 875

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

48 507

56 875

Revision

Revisionsarvode

47 156

57 266

Försäkringar och övriga riskkostnader

Försäkringskador

0

24 100

Advokat- och rättegångskostnader

195 505

0

195 505

24 100

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

58 770

207 777

Mäklararvode

351 066

770 364

Bankkostnader

7 812

5 900

Övriga administrativa kostnader

13 173

18 518

Övriga kostnader

142 273

79 245

573 093

1 081 803

Totalt administration och förvaltning

1 037 154

1 392 063

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

105 002

96 600

Sociala kostnader

117 143

36 206

222 145

132 806

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

334 988

140 950

Totalt personalkostnader

557 133

273 756

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	218 355 181	218 355 181
Anskaffningsvärde mark	115 521 242	115 521 242
Utgående anskaffningsvärden	333 876 423	333 876 423
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 319 229	- 227 453
Årets avskrivningar	- 1 091 773	- 1 091 776
Utgående avskrivningar	-2 411 002	-1 319 229
Utgående redovisat värde	331 465 421	332 557 194
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	162 418 000	162 418 000
Taxeringsvärde mark	79 158 000	79 158 000
	241 576 000	241 576 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Aros Kapital		4 %	192 412 232	200 758 189
Summa skulder till kreditinstitut			192 412 232	200 758 189
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-900 000	-8 415 000
			191 512 232	192 343 189

Not 9. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Reverslån Restate	5 845 000	5 845 000
Beräknad fastighetsskatt	418 668	204 749
Moms redovisningskonto	0	7 466
Personalens källskatt	5 722	33 901
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 954	24 369
Övriga kortfrista skulder	1 100	0
Avräkning sålda HR	0	504 288
Summa	6 279 444	6 619 773

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	236 315 000	236 315 000
Summa:	236 315 000	236 315 000

Underskrifter

Den dag som framgår av vår digitala signatur

Marita Larsson

Elisabeth Brodén

Peter Wahlgren

Martina Palmborg

Anne-Christina Stenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur

Ole Deurell
Parameter Revision AB
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 19:38

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 25.04.2024 19:35

DOCUMENT ID:

BJbjlVzuW0

ENVELOPE ID:

SkiIVMOWR-BJbjlVzuW0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Bäverdalen 1.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNE-CHRISTINA STENBERG achstenberg@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:38 25.04.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/10) IP: 176.10.136.149
MARTINA PALMBORG martini.palmborg@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 08:48 26.04.2024 07:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/16) IP: 83.251.251.156
MARITA LARSSON maritalarsson@live.se	Signed Authenticated	26.04.2024 11:27 25.04.2024 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/02/04) IP: 82.196.111.150
PETER WAHLGREN peter@madesafe.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:50 26.04.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/12) IP: 98.128.229.168
ELISABETH BRODÉN elisabeth_pernby@yahoo.se	Signed Authenticated	26.04.2024 17:42 26.04.2024 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/20) IP: 90.233.193.99
Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 19:38 25.04.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 188.126.79.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed