

Årsredovisning för

Brf Amiralen

716416-3219

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ädelman större 12, Styrmansgatan 8 i Stockholm och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt och fastigheten ingår inte i någon samfällighet. Föreningen består av 15 bostadslägenheter, alla bostadsrätter, och 2 uthyrda lokaler. En av bostadsrätterna har under 2023 bytt ägare.

Styrelseledamöter från föreningsstämman 2023 till föreningsstämman 2024 har varit:

Jakob Haido,	ordförande
Helén Törnqvist,	sekreterare
Anders Trygve,	ledamot
Gustav Wibom,	ledamot
Douglas Frankedal Skoog,	suppleant

Extern revisor har varit Barbro Wikman, godkänd revisor, Moore Allegretto AB. Revisorssuppleant ingår i revisorsuppdraget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brandkontoret.

Under verksamhetstiden har det hållits en årsstämma och åtta styrelsesammanträden.

Styrelsen har tagit ställning till de åtgärder som finns listade i underhållsplanen den 22 december 2014 och har stämt av med föreningens fastighetsförvaltare Danigo AB Fastighetsservice om dessa. Styrelsen bedömer i och för sig att underhållsplanen är aktuell men med hänsyn till att det är tio år sedan den upprättades, bör en ny underhållsplan tas fram.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vårstädning av våra förrådsutrymmen
- Två nya medlemmar
- Ny avfuktare i förrådsutrymmet i källaren
- Gemensamt gruppavtal för fiber för föreningens medlemmar med Bahnhof
- Förlängt elavtal med Vattenfall AB till fast pris
- Genomförd brandskyddsbesiktning
- 100 000 kr har amorterats på föreningens lån (återstår lån om 200 000 kr)
- Elstöd har sökts och utbetalats med 41 000 kr
- Nytt bevakningsavtal för snöskottning med Veo Tak & Fastighet AB
- Ändrad portkod
- En funktionsmejl för föreningens medlemmar och styrelse - infoamiralen@gmail.com
- Belysningen i hisschaktet har bytts ut i enlighet med Arbetsmiljöverkets krav

Medlemsinformation

Styrelsen har löpande informerat föreningens 22 medlemmar via e-post och i vissa fall på papper.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 265 968	1 157 634	1 045 344	1 052 431	1 014 450
Resultat efter finansiella poster	153 295	144 917	-321 142	-331 934	41 880
Soliditet, %	89	87	87	93	93
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	376	278	232	232	232
Lån/kvm totalyta	103	154	154		
Räntekostnad/kvm totalyta	8	3	0,3		
Räntekänslighet %*	0,3	0,6	0,8		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %*	48,7	40,7			
Sparande/kvm totalyta	133	153	59		
Värmekostnad/kvm totalyta	158	135	141	120	125
Elkostnad/kvm totalyta	95	32	47		
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	17	16		
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	274	184	204		

*Från 2023 ska debiterad el till medlemmarna (IMD) vara med i beräkningen av årsavgiften, se not 2.

Bostadsrättsyta 1 699 kvm
Lokalyta 250 kvm
Totalyta 1 949 kvm

Förändring eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Yttre underhållsfond	Balkongfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 306 850	776 019	198 956	152 601	-724 694	144 917
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					144 917	-144 917
Avsättning yttre underhållsfond			17 933		-17 933	
Avsättning balkongfond				9 504		
Årets resultat						153 295
Belopp vid årets slut	5 306 850	776 019	216 889	162 105	-597 710	153 295

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-597 710
årets resultat	153 295
Totalt	-444 415
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	17 933
balanseras i ny räkning	-462 348
Summa	-444 415

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 265 968	1 157 634
Övriga rörelseintäkter		43 724	21 606
Summa rörelseintäkter		1 309 692	1 179 240
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 058 876	-951 640
Styrelsearvoden		-32 855	-31 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-54 639	-51 717
Summa rörelsekostnader		-1 146 370	-1 035 151
Rörelseresultat		163 322	144 089
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 200	5 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 249	-5 163
Summa finansiella poster		-10 027	828
Resultat efter finansiella poster		153 295	144 917
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		153 295	144 917
Skatter			
Årets resultat	4	153 295	144 917

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 861 983	5 910 974
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	55 518	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 747	5 473
Summa materiella anläggningstillgångar		5 920 248	5 916 447
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		5 962 248	5 958 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		107 279	154 256
Övriga fordringar		4 204	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 257	62 889
Summa kortfristiga fordringar		226 740	217 156
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 636	525 373
Summa kassa och bank		594 636	525 373
Summa omsättningstillgångar		821 376	742 529
SUMMA TILLGÅNGAR		6 783 624	6 700 976

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 082 869	6 082 869
Balkongfond		162 105	152 601
Yttre underhållsfond		216 889	198 956
Summa bundet eget kapital		6 461 863	6 434 426
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-597 710	-724 694
Årets resultat		153 295	144 917
Summa fritt eget kapital		-444 415	-579 777
Summa eget kapital		6 017 448	5 854 649
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	200 000	300 000
Leverantörsskulder		76 542	77 947
Övriga skulder		52 812	45 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 822	422 867
Summa kortfristiga skulder		766 176	846 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 783 624	6 700 976

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	153 295	144 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	54 626	52 031
	<u>207 921</u>	<u>196 948</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 921	196 948
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 584	53 650
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	19 862	28 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 199	278 883
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 440	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 440	0
Finansieringsverksamheten		
Insättning till balkongfond	9 504	8 910
Amortering av låneskulder	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 496	8 910
Årets kassaflöde	69 263	287 793
Likvida medel vid årets början	525 373	237 580
Likvida medel vid årets slut	594 636	525 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen
har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna.
Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om
räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet

Sparande

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, underhållskostnader samt väsentliga
intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.
Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo och lokalytor).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.
Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor
upplåtna med bostadsrätt

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	12

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	638 450	553 993
Debiterad årsavgift**	472 136	472 136
Debiterad el medlemmar*	166 314	81 857
Hysesintäkter, lokaler	594 027	570 150
Debiterad el lokal	6 000	6 000
Fastighetskatt	27 491	27 491
	1 265 968	1 157 634

* Från 2023 ska även avgift som föreningen tar ut som är baserad på individuella mätningar av förbrukning (el) vara med i beräkningen av årsavgiften.

** I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fjärrvärme	307 905	263 485
El	184 188	150 931
Vatten och avlopp	41 602	34 082
Hiss	10 053	7 868
Sophämtning	45 310	38 562
Städning	44 872	43 582
Fastighetsskötsel	51 350	39 746
Kabel-TV och Bredband	38 111	32 539
Snöröjning	8 354	7 154
Elmätning Infometric	3 248	3 149
Fastighetsförsäkring	40 051	37 781
Förbrukningsmaterial, fastighet	273	0
Förbrukningsinventarier, fastighet	4 879	0
	780 196	658 879

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gård	18 410	3 487
Vatten och avlopp	23 740	10 022
Värme	0	16 469
Elanläggning	1 714	12 556
Ventilation	21 469	2 312
Hissar	4 054	149
Husropp	24 448	56 578
	93 835	101 573

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porttelefon	8 696	6 706
Sammanträdeskostnader	0	522
Revisionsarvode	12 675	12 500
Ekonomisk förvaltning	49 372	48 945
Ekonomiska tjänster & konsultation	2 047	750
Bankkostnader	2 798	3 141
Föreningsavgifter	4 490	4 420
Konsultarvoden	0	10 704
Övriga kostnader	6 632	6 415
	86 710	94 103

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	98 135	97 085
	98 135	97 085

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	153 295	144 917
Avsättning till yttre underhållsfond	-17 933	-17 933
Resultat efter fondering	135 362	126 984

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 902 756	5 902 756
	5 902 756	5 902 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-924 820	-875 829
-Årets avskrivning enligt plan	-48 991	-48 991
	-973 811	-924 820
Mark	933 038	933 038
Redovisat värde vid årets slut	5 861 983	5 910 974

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	58 440	0
	58 440	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
-Årets avskrivning enligt plan	-2 922	0
	-2 922	0
Redovisat värde vid årets slut	55 518	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 733	32 733
	32 733	32 733
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-27 260	-24 534
-Årets avskrivning enligt plan	-2 726	-2 726
	-29 986	-27 260
Redovisat värde vid årets slut	2 747	5 473

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
SEB 46134583, ränta 5,87 %, ffd 2024-10-28	200 000	300 000
Summa lån vid årets slut	200 000	300 000

Föreningen har amorterat 100 000 kr under räkenskapsåret 2023.

*) Lån som har slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastightetsinteckningar	5 400 000	5 400 000
Summa ställda säkerheter	5 400 000	5 400 000

Underskrifter

Stockholm

Jakob Haido
Styrelseordförande

2024-

-

Gustaf Wibom
Ledamot

2024-

-

Helén Törnqvist
Ledamot

2024-

-

Anders Trygve
Ledamot

2024-

-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

-

Barbro Wikman
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2024 17:27

SENT BY OWNER:

Barbro Wikman · 08.04.2024 12:51

DOCUMENT ID:

SkgfVnSWgC

ENVELOPE ID:

S1z4nrbgC-SkgfVnSWgC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Amiralen.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAKOB HAIDO jakob.haido@outlook.com	Signed Authenticated	08.04.2024 13:06 08.04.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/06) IP: 178.174.193.93
2. Gustaf Sten Erik Wibom gustaf.wibom@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:38 08.04.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/18) IP: 83.190.103.0
3. ANDERS TRYGVE anders.trygve@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2024 14:17 08.04.2024 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/09) IP: 94.234.119.136
4. Helén Christina Elisabeth Törnqvist helen.tornqvist@ki.se	Signed Authenticated	10.04.2024 17:17 10.04.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/21) IP: 130.237.96.132
5. Barbro Margaretha Wikman barbro.wikman@mooresweden.se	Signed Authenticated	10.04.2024 17:27 10.04.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/10/30) IP: 213.80.18.201

* 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