

Årsredovisning för
Brf Livgardisten II
769632-7050

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Livgardisten II, 769632-7050 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen, ursprungligen Livgardisten II Ekonomisk förening, startades den 22 juni 2016, registrerades sedan den 9 augusti 2016, med avsikt att förvärva fastigheten Finnsta 2:90, Upplands-Bro och därefter ombildas till en bostadsrättsförening för att därigenom kunna upplåta lägenheterna till sina medlemmar. Fastigheten förvärvades den 22 september 2016 via förvärv av bolaget Bergrosen AB. Bostadsrättsföreningen registrerades den 20 oktober 2016. Bergrosen AB likvideras under 2017. Upplåtelsen till medlemmar skedde den 15 november 2016. Föreningen förvaltar därmed en fastighet med två huskroppar och sammanlagt 42 bostadslägenheter, två undercentraler och en tvättstuga. Därutöver förvaltas gårdsmark med förrådsbyggnad, parkeringsytor och grönytor.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Styrelseordförande

Anna Frimodig

Ordinarie ledamöter

Anton Seiler, kassör

Fredrik Ottosson, sekreterare

Andreas Olsson

Reza Hosseini

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 10 stycken protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FF Fastighetsservice AB.

Revisor

Finnhammar Revisionsbyrå AB, genom Bengt Beergrehn.

Överlåtelse

Under räkenskapsåret har två överlåtelse skett och tre andrahandsupplåtelse har godkänts.

Fastigheten

Föreningen disponerar 3 757 kvm tomtmark, med beteckning Finnsta 2:90 Upplands-Bro.

Tre trappuppgångar med 42 bostadslägenheter.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 043 kvm bostadsarea (BOA).

Byggnaden uppfördes 2013.

Försäkring

Fastigheten är fortsatt fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetslån och taxeringsvärde

Föreningen har lån på 20 186 000 kr hos SEB (2023-12-31).

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 44 600 000 kronor fördelat enligt följande:

	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Bostäder	36 000 000	8 600 000	44 600 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar, antogs första gången på årsmötet, andra gången enl. ovan.

Byte av inpasseringssystem i tre trappuppgångar

Ventilationskontroll

Dörrstoppar vid hissdörrarna

Lagning av expansionskärl i värmecentralen i 19

Montering av brandsläckare i trapphusen

Installation av ny läsare på stolpe för att låsa upp moloken

Skaffat sparkonto hos SEB

Fått kommunen att plantera buskar i parkeringens södra sida för att förhindra spring över vår mark

Nedläggning av porttelefonin

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Översyn av sophantering

Byte till ledarmaturer i en av trappuppgångarna, men fortsättning i övriga vartefter (ännu ej uppgjord plan)

Stamspolning av samtliga trappuppgångar

Medlemsinformation

Föreningen har 42 medlemmar vid årets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 900 649	1 652 270	1 653 762	1 640 953
Resultat efter finansiella poster	-1 329 339	-1 376 722	-1 230 600	-1 098 568
Soliditet, %	69	70	70	71
Balansomslutning	66 599 654	68 058 331	69 387 246	70 553 798
Årsavgift per kvm	917	797	797	793
Lån per kvm	9 881	9 881	9 881	9 881
Elkostnad per kvm	150	207	137	84
Vattenkostnad per kvm	54	51	52	46
Sparande per kvm	-17	-40	32	96
Räntekänslighet	10,78%	12,40%	12,40%	12,46%

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningarna samt att räntekostnaderna har ökat markant. Styrelsen överväger en hyreshöjning i och med budgetarbetet år 2025.

Förändring eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 900 000	106 800	-6 225 618	-1 376 722
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 376 722	1 376 722
Fonddispo enl årsstämmobeslut		44 600	-44 600	
Årets resultat				-1 329 339
Belopp vid årets slut	54 900 000	151 400	-7 646 940	-1 329 339

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-7 646 939
Årets resultat	-1 329 339
Totalt	-8 976 278
Styrelsen föreslår att avsätta till fond för yttre underhållsfond enligt stadgarna i ny räkning överföra	44 600 -9 011 878
	-8 967 278

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 900 649	1 652 270
Övriga rörelseintäkter		106 329	6 738
Summa rörelseintäkter		2 006 978	1 659 008
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 274 906	-1 067 093
Övriga externa kostnader		-237 337	-317 127
Personalkostnader		-19 565	-76 223
Avskrivningar		-1 295 569	-1 295 569
Summa rörelsekostnader		-2 827 377	-2 756 012
Rörelseresultat		-820 399	-1 097 004
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-509 356	-279 718
Summa finansiella poster		-509 356	-279 718
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		416	0
Resultat efter finansiella poster		-1 329 339	-1 376 722
Årets resultat		-1 329 339	-1 376 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 352 464	66 648 033
Summa materiella anläggningstillgångar		65 352 464	66 648 033
Summa anläggningstillgångar		65 352 464	66 648 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 716	16 795
Övriga fordringar		68 160	2 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 459	65 619
		201 335	85 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 045 855	1 325 060
Summa kassa och bank		1 045 855	1 325 060
Summa omsättningstillgångar		1 247 190	1 410 298
SUMMA TILLGÅNGAR		66 599 654	68 058 331

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		54 900 000	54 900 000
Fond för yttre underhåll		151 400	106 800
Summa bundet eget kapital		55 051 400	55 006 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 646 939	-6 225 617
Årets resultat		-1 329 339	-1 376 722
Summa fritt eget kapital		-8 976 278	-7 602 339
Summa eget kapital		46 075 122	47 404 461
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	13 186 000
Summa långfristiga skulder		0	13 186 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 186 000	7 000 000
Leverantörsskulder		135 915	166 120
Övriga skulder		7 583	5 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	195 034	296 344
Summa kortfristiga skulder		20 524 532	7 467 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 599 654	68 058 331

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-820 399	-1 097 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 295 569	1 295 569
Erhållen ränta		416	
Erlagd ränta		-508 609	-282 284
		<u>-33 023</u>	<u>-83 719</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-33 023	-83 719
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-116 097	17 107
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-130 085	50 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-279 205	-16 239
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-279 205	-16 239
Likvida medel vid årets början		1 325 061	1 341 299
Likvida medel vid årets slut		1 045 856	1 325 060

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, K3 (2012:1).

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Intäktsredovisning

intäkter tas upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att tillfalla företaget och inte innan inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar samt korrigerat för eventuella upp- eller nedskrivningar.

Avskrivningar påbörjas då tillgången tas i bruk. Materiella anläggningstillgångar som är av mindre värde enligt inkomstskattelagen (1999:1229) redovisas som kostnad vid första redovisningstillfället. Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar är fördelat på komponenter om det består av betydande komponenter med en väsentlig skillnad i nyttjandeperiod.

Avskrivningar baseras på uppskattad nyttjandeperiod och sker enligt nedan:

Byggnader 2,2 % av anskaffningsvärdet

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgifterna

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra p-platser	28 044	23 915
Årsavgifter bostäder	1 872 565	1 628 328
Öresutjämning	40	27
Summa	1 900 649	1 652 270

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	117 710	123 819
Städning	0	8 300
Serviceavtal	50 770	28 534
Hiss	48 301	25 220
Rep. & Underhåll	303 231	145 703
El	306 129	423 722
Vatten	109 645	103 834
Renhållning	90 567	88 381
Snöröjning	210 262	85 641
Övr. driftskostnader	2 082	0
Försäkringspremier	36 209	33 939
Summa	1 274 906	1 067 093

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, lån	509 332	279 718
Räntekostnader, skattefria	24	
Summa	509 356	279 718

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	74 853 302	74 853 302
Vid årets slut	74 853 302	74 853 302
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 205 269	-6 909 700
-Årets avskrivning	-1 295 569	-1 295 569
Vid årets slut	-9 500 838	-8 205 269
Redovisat värde vid årets slut	65 352 464	66 648 033

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB 40520783	2024-11-28	1,82%	7 000 000	7 000 000
SEB 40520791	2024-12-28	4,59%	7 000 000	7 000 000
SEB 40520805	2024-03-28	1,43%	6 186 000	6 186 000
			20 186 000	20 186 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			7 000 000	7 000 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			13 186 000	13 186 000
			20 186 000	20 186 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	45 000 000	45 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	60 000
Upplupna sociala avgifter	0	19 000
Upplupna räntor	6 054	5 307
Förutbetalda hyresintäkter	93 554	120 577
Kundinbetalningar på väg	0	8 316
Upplupna kostnader	95 426	83 144
	195 034	296 344

Underskrifter

Bro, datum enligt digital signering

Anna Frimodig
Styrelseordförande

Fredrik Ottosson

Anton Seiler

Reza Hosseini

Andreas Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2024



Års 2023- Utkast 4.pdf

(101496 byte)

SHA-512: 97cc369699002e00635ac46b0bb817a846c81
b881e98e0c4fbb6ffe046e903fdb33e049147e6e9ed754
673bf5c344ff0dea753de1e92913f860cb287092f4db5

Underskrifter

2024-06-11 10:07:14 (CET)



Anna Frimodig

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 13:02:23 (CET)



Carl Fredrik Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 13:48:13 (CET)



Anton Bruno Marie Seiler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 14:05:03 (CET)



Reza Hosseini

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-12 14:10:03 (CET)



Andreas Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-06-14 08:36:03 (CET)



Bengt Ivar Beergrehn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

edca3e3dbbe40dab7f11b8e35392b1b9528742620e81d8d177271e68c6c3129aa263049219960e54b79266b5a37f4a994ea8315cca05316b5bb0e62c70de1d57



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.