



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Bergalugnet, Tumba

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Bergalugnet, Tumba
769636-8047

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Bergalugnet (769636-8047) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24. Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Orren 3 i Botkyrka kommun, omfattande adressen Länsmansvägen 8. Orren 3 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	759
1	Lokaler, hyresrätt	54
8	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-04-16. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Huseyin Yildiz	Ordförande
Shreyans Maloo	Ledamot
Bruno Solar Vera	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Milka Latvatalo.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Byte av rören i C huset
2021-2022	Juridisk hjälp för att kunna säga upp avtal med hyresgäst i lokal på 8B samt skriva nytt kontrakt med ny hyresgäst för lokalen
2021	Stamspolning till följd av stopp i avlopp.
2021	Spola takplattor och impregnering mot mossa

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-04-30 med 16,5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 18 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 18 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	804	717	724	478
Resultat efter fin. poster (tkr)	-355	-167	-54	-883
Soliditet (%)	65,8	66,6	66,7	64,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	909
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	13 510
Sparande per kvm totalyta (kr)	606
Räntekänslighet (%)	16 %
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	158
Skuldsättning kr/kvm brf yta	14 471
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	22 016 250	7 703 750		-7 387 112	-167 188	22 165 700
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-167 188	167 188	
Årets resultat					-354 981	-354 981
Belopp vid årets utgång	22 016 250	7 703 750	-	-7 554 300	-354 981	21 810 719

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 554 300
Årets resultat	<u>-354 981</u>
Totalt	-7 909 281

Balanseras i ny räkning	<u>-7 909 281</u>
Summa	-7 909 281

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

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	803 897	716 752
Övriga rörelseintäkter		46 286	-
Summa rörelseintäkter		850 183	716 752
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-642 077	-349 122
Övriga externa kostnader		-138	-39 375
Personalkostnader och arvoden	4	-25 627	-23 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 864	-273 864
Summa rörelsekostnader		-941 706	-685 971
Rörelseresultat		-91 523	30 781
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 359	254
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-267 817	-198 223
Summa finansiella poster		-263 458	-197 969
Resultat efter finansiella poster		-354 981	-167 188
Resultat före skatt		-354 981	-167 188
Skatter			
Årets resultat		-354 981	-167 188

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 714 673	32 988 537
Summa materiella anläggningstillgångar		32 714 673	32 988 537
Summa anläggningstillgångar		32 714 673	32 988 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 166	1 148
Övriga fordringar		33 026	8 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 073	10 627
Summa kortfristiga fordringar		70 265	19 978
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		355 653	291 564
Summa kassa och bank		355 653	291 564
Summa omsättningstillgångar		425 918	311 542
SUMMA TILLGÅNGAR		33 140 591	33 300 079

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 720 000	29 720 000
Summa bundet eget kapital		29 720 000	29 720 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 554 300	-7 387 112
Årets resultat		-354 981	-167 188
Summa fritt eget kapital		-7 909 281	-7 554 300
Summa eget kapital		21 810 719	22 165 700
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		140 000	140 000
Summa långfristiga skulder		140 000	140 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	7	10 983 750	10 794 750
Leverantörsskulder		50 388	7 717
Skatteskulder		56 614	36 293
Övriga skulder		13 120	17 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 000	138 074
Summa kortfristiga skulder		11 189 872	10 994 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 140 591	33 300 079

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-91 523	30 781
Avskrivningar	273 864	273 864
Erlagd ränta och ränteintäkter	-263 458	-197 969
	<u>-81 117</u>	<u>106 676</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-81 117	106 676
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-3 018	5 965
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-47 270	-17 897
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	42 671	-7 357
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-36 178	90 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-124 912	178 221
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	300 000	
Amortering av låneskulder	-111 000	-111 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	189 000	-111 000
Årets kassaflöde	64 088	67 221
Likvida medel vid årets början	291 565	224 343
Likvida medel vid årets slut	355 653	291 564

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	689 993	592 260
Hyror	108 655	121 584
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 249	2 452
Övriga hyresintäkter	-	456
	<u>803 897</u>	<u>716 752</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	38 765	39 645
Städning	18 623	19 499
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 324	8 628
Trädgårdsskötsel	1 226	500
Reparationer	8 486	13 689
El	34 908	48 395
Uppvärmning	54 712	52 114
Vatten	38 677	23 651
Sophämtning	33 070	17 616
Försäkringspremie	24 545	30 508
Fastighetsavgift bostäder	20 657	19 747
Fastighetsskatt lokaler	5 500	5 500
Fastighetsavgift 2021, korrigerig		208
Övriga fastighetskostnader	1 595	10 897
Förvaltningsarvode ekonomi	39 703	38 853
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 931	438
Panter och överlåtelser	6 563	6 040
Teknisk förvaltning utöver avtal		8 750
Juridiska arvoden	27 304	-
Övriga externa tjänster	4 587	4 444
	388 176	349 122
Underhåll		
VA/Sanitet	253 901	
	642 077	349 122
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	642 077	349 122

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	19 500	19 500
Sociala kostnader	6 127	4 110
	25 627	23 610

Föreningen har ingen anställd personal

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	267 817	198 223
Summa	267 817	198 223

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 386 203	27 386 203
-Mark	6 423 924	6 423 924
	<u>33 810 127</u>	<u>33 810 127</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-821 590	-547 726
-Årets avskrivning enligt plan	-273 864	-273 864
	<u>-1 095 454</u>	<u>-821 590</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 714 673	32 988 537
Taxeringsvärde		
Byggnader	7 859 000	7 859 000
Mark	3 697 000	3 697 000
	<u>11 556 000</u>	<u>11 556 000</u>
Bostäder	11 006 000	11 006 000
Lokaler	550 000	550 000
	<u>11 556 000</u>	<u>11 556 000</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Swedbank Hypotek	Rörligt	2,42%	5 341 875		5 397 375
Swedbank Hypotek	Rörligt	4,79%	5 341 875		5 397 375
Swedbank Hypotek	Rörligt	5,03%	300 000		-
	Summa:		10 983 750		10 794 750
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-10 983 750</u>		<u>-10 794 750</u>
			-		-

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm

2024

Huseyin Yildiz

Bruno Vera Solar

Shreyans Maloo

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mika Latvatalo
Lekmannarevisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.