

ÅRSREDOVISNING

för
Brf Ljusterögatan 14
(org nr 769603-7436)

avseende räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Brf Ljusterögatan 14 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhetsår som omfattar perioden 2023-01-01 – 2023-12-31.

Innehåll

Sid

Förvaltningsberättelse	2
Kassaflödesanalys	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7
Underskrifter	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Intäkterna består till huvudsak av årsavgifter.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Melonen 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett friliggande flerbostadshus i fyra våningar och en oinredd vindsvåning samt hel källarvåning i suterräng. Fastigheten inrymmer 12 bostadslägenheter om totalt 1 165 kvm samt en lokal om 151 kvm. Fastigheten är ursprungligen uppförd 1936 och en genomgripande renovering utfördes 1979 samt stambyte under 2018.

Lägenhetsfördelning:	4 st 2 rok, 70 kvm
	4 st 4 rok, 109 kvm
	4 st 4 rok, 112 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår tillsammans till 43 153 tkr, varav 16 054 tkr avser byggnaden. Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett lugnt år. Tidigare omläggning av lånen har varit positiv även om räntorna ökat under året. Lokalen hyrs ut långsiktigt vilket är positivt för föreningen även om inflationen påverkar driften negativt. Föreningens kassaflöde är positivt vilket ger utrymme ökad amortering eller andra åtgärder för att förbättra föreningen. Styrelsen bedömer att resultatet kommer vara positivt under 2024.

Styrelse & revisor

Sofi Hallberg	Ledamot & Ordförande
Petra Nilsson	Ledamot
Camilla Jakobsson	Ledamot
Stina Ekman	Ledamot
Anna Björk	Suppelant
Stefan Sjölander	Revisor, ordinarie

Styrelsens arbete

Inga löner eller styrelsearvoden har betalats ut under året. Enligt stämmobeslut 2023 har styrelsens ledamöter rätt till ett arvode om 100 kr/timme. Styrelsen har haft 3 protokollförda möten.

Medlemmar och överlåtelse

En överlåtelse har skett under året.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningen visar en vinst om -11 017 kr för året (-10 611 kr). Resultatet är en förbättring jämfört med året innan och beror på att lokalen varit uthyrd hela året vilket ökar intäkterna.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av RZ Ekonomikonsult i Sverige AB.

Flerårsöversikt (kSEK)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 053	953	1 014	1 021
Balansomslutning	23 519	23 482	-	-
Res efter finansiella poster	-11	-11	-	-
Soliditet (%)	72%	72%	72%	71%
Årsavgift kr/kvm	503	503	-	-
Sparande kr/kvm	176	176	-	-
Lån kr/kvm	4 774	4 811	5 691	5 732
Drift kr/kvm	512	444	475	383
Energikostnad kr/kvm	242	238	-	-
Räntekänslighet, 1%	6,0%	6,6%	-	-

	Medlemms- samt upplåteavg.	Fond för yttre underhåll	Balanerat resultat	Årets resultat
Eget kapital				
Ingående eget kapital 1 jan 2023	16 766 663	760 461	-500 120	-10 611
Resultatdisp ej beslutad		48 162	-58 773	10 611
Årets resultat				-11 017
Utgående eget kapital 31 dec 2023	16 766 663	808 623	-558 893	-11 017

Förslag till disposition av fria medel

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-558 893
Årets resultat	-11 017

Totalt Kronor -569 910

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgarna	48 162
i ny räkning överförs	-618 072
Kronor	-569 910

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt dess ställning vid räkenskapsårets utgång framgår av följande resultat- och balansräkning och därtill hörande noter.

Kassaflödesanalys	2023
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-11 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	242 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	231 900
före förändring av rörelsekapital	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-) /minskning (+) kortfr fordringar	-8 557
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder	96 514
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 857
Investeringsverksamhet	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamhet	
Amortering lån	-48 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-48 880
Årets kassaflöde	270 977
Likvida medel vid årets början	396 692
Likvida medel vid årets slut	667 669

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr för perioden	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsen intäkter mm			
Nettoomsättning	2	1 053 081	953 376
Summa rörelsens intäkter mm		1 053 081	953 376
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-673 958	-584 365
Fastighetsskatt		-60 598	-59 758
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar.	4	-242 917	-242 917
Summa rörelsens kostnader		-977 473	-887 040
Rörelseresultat		75 608	66 336
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 112	474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 737	-77 421
		-86 625	-76 947
Resultat efter finansiella poster		-11 017	-10 611
ÅRETS RESULTAT		-11 017	-10 611

BALANSRÄKNING

Belopp i kr
per den 31 december

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

22 808 244

23 051 161

Summa materiella anläggningstillgångar

22 808 244

23 051 161

Summa anläggningstillgångar

22 808 244

23 051 161

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

14 646

4 656

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 635

30 068

Summa Kortfristiga fordringar

43 281

34 724

Kassa och bank

667 669

396 692

Summa omsättningstillgångar

710 950

431 416

SUMMA TILLGÅNGAR

23 519 194

23 482 577

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 766 663

16 766 663

Fond för yttre underhåll

808 623

760 461

17 575 286

17 527 124

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-558 893

-500 120

Årets resultat

-11 017

-10 611

-569 910

-510 731

Summa eget kapital

17 005 376

17 016 393

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

6 282 189

6 331 069

Summa Långfristiga skulder

6 282 189

6 331 069

Kortfristiga skulder

Leverantörsskuld

48 505

35 655

Skatteskulder

1 440

600

Övriga skulder

37 248

3 077

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 436

95 783

Summa kortfristiga skulder

231 629

135 115

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 519 194

23 482 577

POSTER INOM LINJEN

7

NOTER

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och BFNAR K3, 1,4, ÅRL 7:12.

Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning är rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella kostnader avser företagets intäkter minskat med kostnader men före bokslutsjusteringar.

Soliditet är bolagets egna kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till företaget balansomslutning.

Byggnader - komponentavskrivningar

Föreningen använder sig av komponentavskrivningar vilket innebär att olika delar skrivs av på olika perioder enligt nedan:

Byggnadsstomme mm:	0,50%
Stammar, balkonger mm:	2%
Målningsarbeten inväddigt mm:	5%
Installationsarbeten (fiber mm):	10%

2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

Hyror lokaler

Övriga intäkter

Summa

2023	2022
586 224	586 224
466 857	367 152
0	0
1 053 081	953 376

3 Drift

Fastighetsskötsel och städning

Reparationer och löpande underhåll

Fjärrvärme

El

Vatten

Sophämtning

Fiberhyra

Fastighetsförsäkring

Förvaltningskostnader

Summa

2023	2022
160 694	108 631
41 588	34 437
222 375	202 109
40 312	54 703
60 963	56 580
8 709	3 325
34 085	33 595
46 798	44 427
58 435	46 558
673 959	584 365

4 Avskrivningar

Byggnader

Stammar och liknande

Fastighetsförbättringar

Balkong

Installationer

2023	2022
56106	56 106
100432	100 432
56909	56 909
21289	21 289
8181	8 181
242 917	242 917

5 Byggnader & Mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	24 308 724	24 447 269
Årets utrangeringar	0	-138 545
Utgående anskaffningsvärde	24 308 724	24 308 724
Ingående avskrivningar	-1 918 775	-1 879 493
Årets avskrivningar	-177 827	-177 827
Årets utrangeringar	0	138 545
Utgående avskrivningar	-2 096 602	-1 918 775
Utgående bokfört värde	22 212 122	22 389 949
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 138 183	959 732
Årets investeringar	0	178 451
Utgående anskaffningsvärde	1 138 183	1 138 183
Ingående avskrivningar	-493 337	-484 415
Årets avskrivningar	-56 909	-56 909
Årets utrangeringar	0	47 987
Utgående avskrivningar	-550 246	-493 337
Utgående bokfört värde	587 937	644 846
<i>Installationsarbeten</i>		
Ingående anskaffningsvärde	81 814	81 814
Utgående anskaffningsvärde	81 814	81 814
Ingående avskrivningar	-65 448	-57 267
Årets avskrivningar	-8 181	-8 181
Utgående avskrivningar	-73 629	-65 448
Utgående bokfört värde	8 185	16 366

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 43 153 000 kr

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	11 901 000	25 700 000	37 601 000
Lokaler	4 153 000	1 399 000	5 552 000
	16 054 000	27 099 000	43 153 000

6 Långfristiga skulder	Ränta	Förfallodag		
Stadshypotek	0,95 %	2025	1 051 846	1 082 794
Stadshypotek	5,26 %	rörligt	259 000	263 000
Stadshypotek	5,26 %	rörligt	221 343	235 275
Stadshypotek	1,30 %	2030	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	0,95 %	2025	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	4,97 %	rörligt	250 000	250 000
Summa			6 282 189	6 331 069

Årets amortering uppgick till ca 50 tkr. Beräknad amortering under 2024 är 50 tkr.

7 Poster inom linjen	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev	8 000 000	8 000 000
Pantbrev i eget förvar	Inga	Inga

Södermalm den 2 maj 2024

.....
Sofi Hallberg (ordf)

.....
Camilla Jakobsson

.....
Stina Ekman

.....
Petra Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2024

.....
Stefan Sjölander
Av föreningen vald revisor