

Årsredovisning 2023



Brf Långreven 14

Org nr 769608-7639

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Långreven 14, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2002.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Långreven 14 i Stockholms kommun den 17 december 2003.

Föreningen upplåter 28 bostadslägenheter med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Den totala boytan är 1 127 kvm. I föreningens fastighet finns även ett källarutrymme om 65 kvm.

Lägenhetsfördelning:

<u>Antal rum</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1	1	26 kvm
1	8	32 kvm
1	7	35 kvm
1	4	36 kvm
1	12	38 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med fastighetsavgift med 1 589 (1 519) kr. Fastighetsskatten är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet. Taxeringsvärdet 2022 är 51 470 000 kr, varav byggnadsvärde 16 470 000 kr och mark 35 000 000 kr. Värdeår är 1950.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Vidlund Claes Berg William Boman Malte Edhag Sanna Trotsman
-----------	--

Suppleanter	Johan Gustafsson Adele Kosman Kriste Sibul
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Christoffer Hansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört stamspolning i fastigheten samt installerat en ny fjärrvärmecentral. Renovering av avloppsrör i vindsvåning genomfördes.

Under året har föreningen haft två gemensamma städdagar och året avslutades traditionsenligt med en julpyntad kungsgran i trapphuset.

Medlemsavgiften höjdes med 15 % för 2024. Hyresavgifter höjdes med ca. 13 % för 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 antal överlåtelse. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	945	888	888	888
Resultat efter finansiella poster	-690	-221	-218	-108
Soliditet (%)	70,5	71,5	71,6	71,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	609	609	609
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-5 369	-5 369	-5 369	-5 369
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-5 679	-5 679	-5 679	-5 679
Sparande per kvm (kr/kvm)	-176	-17	-96	53
Räntekänslighet (%)	-8,6	-9,3	-9,3	-9,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	328	308	302	263
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,1	77,3	77,3	77,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll utförts av en kostnad på 375 998kr samt ökade omkostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera underhåll genom framtida försäljning av hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 210 844	5 352 612	1 072 867	-2 720 792	-220 550	16 694 981
Disposition av föregående års resultat:			57 610	-278 160	220 550	0
Årets resultat					-650 138	-650 138
Belopp vid årets utgång	13 210 844	5 352 612	1 130 477	-2 998 952	-650 138	16 044 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 998 951
årets förlust	-689 998
	-3 688 949

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	154 410
ianspråkats från fond för yttre underhåll	-375 998
i ny räkning överföres	-3 467 361
	-3 688 949

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	945 467	888 294
Övriga rörelseintäkter		7 338	114
Summa rörelseintäkter		952 805	888 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 057 623	-709 738
Övriga externa kostnader	4	-163 033	-178 096
Personalkostnader	5	-68 338	-68 974
Avskrivningar		-103 868	-103 868
Summa rörelsekostnader		-1 392 862	-1 060 676
Rörelseresultat		-440 057	-172 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 358	3 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 299	-51 715
Summa finansiella poster		-249 941	-48 282
Resultat efter finansiella poster		-689 998	-220 550
Årets resultat		-689 998	-220 550

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 514 061	21 617 929
Summa materiella anläggningstillgångar		21 514 061	21 617 929
Summa anläggningstillgångar		21 514 061	21 617 929
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	193 662	192 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 322	49 503
Summa kortfristiga fordringar		249 984	241 946
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		937 960	1 500 219
Summa kassa och bank		937 960	1 500 219
Summa omsättningstillgångar		1 187 944	1 742 165
SUMMA TILLGÅNGAR		22 702 005	23 360 094

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 563 456	18 563 456
Fond för yttre underhåll		1 130 477	1 072 867
Summa bundet eget kapital		19 693 933	19 636 323
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 998 951	-2 720 792
Årets resultat		-689 998	-220 550
Summa fritt eget kapital		-3 688 949	-2 941 342
Summa eget kapital		16 004 984	16 694 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		53 515	54 138
Skatteskulder		13 290	12 406
Övriga skulder		413	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	229 803	198 569
Summa kortfristiga skulder		6 697 021	6 665 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 702 005	23 360 094

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-689 998	-220 550
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		103 868	103 868
Förändring skatteskuld/fordran		884	16 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-585 246	-100 377
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 226	-2 713
Förändring av kortfristiga skulder		31 025	-61 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-568 447	-164 544
Årets kassaflöde		-568 447	-164 544
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 687 489	1 852 032
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 119 042	1 687 488

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och BFN 2023:1

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,84 %
Fastighetsförbättringar	0,4 %

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	743 714	686 548
Hysesintäkter, bostäder	201 753	201 746
	945 467	888 294

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	29 755	31 116
Trädgårdsskötsel	484	6 500
Kostnader i samband med städdagar	1 962	2 796
Städkostnader	30 437	30 228
Reparationer	141 959	65 963
Planerat underhåll	375 998	96 800
Fastighetsel	47 493	52 745
Uppvärmning	268 362	256 918
Vatten och avlopp	74 679	57 422
Avfallshantering	28 972	43 525
Försäkringskostnader	37 565	35 162
Kabel-tv	6 446	5 784
Förbrukningsinventarier	2 959	4 293
Hyressättningsavgift	556	5 569
Övriga driftskostnader	9 996	14 917
	1 057 623	709 738

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 548	65 106
Revisionsarvode	20 125	19 750
Ekonomisk förvaltning	54 859	54 844
Bankkostnader	1 190	1 190
Konsultarvoden	0	15 895
Underhållsplan	10 118	9 569
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	4 499	6 580
Övriga externa tjänster	6 964	0
	163 033	178 096

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode, inkl sociala avgifter	68 338	68 974
	68 338	68 974

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 416 267	9 416 267
Fastighetsförbättringar	6 350 987	6 350 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 767 254	15 767 254
Ingående avskrivningar	-1 316 708	-1 212 840
Årets avskrivningar	-103 868	-103 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 420 576	-1 316 708
Mark	7 167 383	7 167 383
Utgående värde mark	7 167 383	7 167 383
Utgående redovisat värde	21 514 061	21 617 929

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 580	5 173
Avräkningskonto förvaltare	181 082	187 270
	193 662	192 443

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastum AB	13 063	11 938
Brandkontoret	41 501	37 565
Brandsäkra Norden	1 758	0
	56 322	49 503

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,750	2024-03-15	3 200 000	3 200 000
Nordea	4,750	2024-03-15	3 200 000	3 200 000
			6 400 000	6 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 400 000	-6 400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Beräknad låneskuld senare än fem år efter balansdagen: 6 400 000kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	14 356	9 128
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	68 995	68 995
Förutbetalda avgifter och hyror	82 733	47 114
Övriga upplupna kostnader	63 719	73 331
	229 803	198 568

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 700 000	10 700 000

10 700 000

10 700 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Malte Edhag
Ordförande

Elin Vidlund

Claes Berg

William Boman

Sanna Trotsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BoRevision Sverige AB

Väsentliga händelser tidigare år

2003 Fastigheten ombildas.

2006 Stambyte inkl renovering av badrum påbörjas. Avslutas 2007.

2007 Inreglering av värmesystemet för bättre ekonomi. Lgh 1007 avyttras.

2008 Renovering av porten, samtliga fönster samt balkongdörrar inkl byte energiglas.

2009 Ommålning av trapphuset inkl utvalda lägenhetsdörrar.

2010 Försäljning lgh 1003. Påfyllning sandlåda.

2011 Renovering torkskåp och torktumlare.

2012 Den stora almen faller offer för almsjukan.

2013 Gul tvättmaskin W365H renoveras till nyskick.

2014 Inspektion av avloppsrör fr fastigheten. Befinns vara i gott skick.

2015 Försäljning lgh 1020.

2016 Radonmätning utförd under höst/vinter. Alla värden inom gällande norm.

2017 Upprustning av tomten. Plattsättning av baksidan mot Ringvägen. Omläggning av befintliga gångvägar samt anläggning av en ny cykelparkering.

2018 Sopstation rengjordes från klotter.

2019 Kungsgran och utomhusbelysning införskaffades och placerades ut i trappuppgång och trädgård under jul.

2020 Renovering av entré och trapphus.

2021 Fiberuppkoppling installerades i samtliga lägenheter.

2022 Ny torktumlare installerades. Utrivning av föreningens lokal genomfördes.







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Långreven_14.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-03 16:27:42

Dokumentet är undertecknat av:

 Claes Olof Lars Berg (19770707XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 15:03:13
 ELIN VIDLUND (19870316XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:12:45
 MALTE EDHAG (19960525XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:07:36
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2024-05-03 16:27:42
 WILLIAM BOMAN (19940523XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:06:30
 SANNA TROTSMAN (19860614XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:21:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Långreven_14.pdf (774914 byte)

43AFC2FE10B0CEE60E61A38D657D4F0AA43DECEE675EB447CC31253599C63906867B15B5B0288218266F
8D5E9F1E6EB5575636F57566B59B1F68E6F0DD48FEC8

<https://esign.summera.support/verify>