

Brf Modellen 5

Organisationsnummer 702002-9349

Årsredovisning 2023

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

2
5
6
8
9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1979-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning Modellen 5.
Fastigheten är byggd 1904.
Modellen äger sin mark
Total boyta 2686 kvm. Total yta 3158.
Uppvärmning sker med fjärrvärme.
Fastigheten är försäkrad genom Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Taxeringsvärde 127 599 000 kr.

Lägenheter

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.
Föreningen upplåter 7 lokaler.

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Styrelsen

Johan Munters
Tore Asplund
Helene Löfgren
Peter Eriksén
Anton Konechny

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Vilhelm Burevik
Klas Lundgren

Suppleant
Suppleant

Revisor

Jörgen Johansson

Revisorssuppleant

Lukas Nässil

Valberedning

Janet Konechny & Annette Frost

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under 2023

En hyresgäst har sagt upp sin lokal. Styrelsen arbetar med att få in en ny hyresgäst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2023.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026. Ett arbete att uppdatera underhållsplanen för nästa period har startat.

Nedanstående åtgärder har genomförts:	År
Renovering av sop & cykelrum	2021
Byte av radiatorventiler/termostater	2021
Renovering trapphus	2020
Reling av avloppsstammar	2019
Fönsterrenovering	2017
Ventilationskontroll (OVK)	2017
Låsbyte	2016
Ventilation tvättstuga och källare	2014
Byte av tak	2012
Skorstenskoror - förstärkningsgjutning	2011
Värmeväxlare	2007
Fönster	2005
Innergårdsrenovering	2000
Fasadrenovering	1999

Förvaltning

Teknisk förvaltning har utförts av styrelsen
Fastighetsskötsel av POS Fastighetsvård AB.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 870	1 830	1 816	1 809
Resultat tkr	-194	204	145	288
Soliditet %	37	38	36	35
Årsavgift/kvm upplåten bostadsrätt	492	492	492	492
Årsavgifternas andel av totala %	71	72	73	73
Elkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	31	57	35	32
Värmekostnad/kvm upplåten bostadsrätt	188	158	159	149
Vattenkostnad/kvm upplåten bostadsrätt	37	24	28	26
Skuldsättning/ kvm upplåten bostadsrätt	2 776	2 794	2 999	3 092
Sparande/ kvm total yta	63	189	168	219
Räntekänslighet %	5,6	5,7	6,1	6,3

Sparande - årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll.

Räntekänslighet - lån delat med årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Räntekostnader har ökat från en låg nivå (ränta 0,5 till 1%) till nuvarande nivå 4,5%. Det sista bundna lånen med låg ränta löpte ut under 2023. Föreningen är lågt belånad 7,5 miljoner kr. Driftkostnaderna har ökat under 2023 men styrelsen anser att likviditeten är god, kassaflödet har ökat med 187 923kr.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och ser kontinuerligt över behovet av avgiftshöjningar för att möta framtida prisökningar.

Förändring av eget kapital	Belopp 2022-12-31	Disponering av		Belopp 2023-12-31
		föregående års resultat	Resultat 2023	
Insatser	4 636 942			4 636 942
Fond, yttre underhåll	359 804	8 455		368 259
Balanserat resultat	-75 927	195 195		119 268
Årets resultat	203 650	-203 650	-194 230	-194 230
Eget kapital	5 124 469	0	-194 230	4 930 239

Resultatdisposition

Till föreningens stämmans förogande står följande medel:

Årets resultat	-194 230
Balanserat resultat	119 268
Totalt	-74 962

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttrefond enligt stadgar	-8 455
Balanseras i ny räkning	-83 417

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		1 870 402	1 829 771
Summa rörelsens intäkter		1 870 402	1 829 771
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-1 074 958	-1 009 650
Underhåll	4	-215 881	-69 876
Övriga externa kostnader	5	-113 076	-90 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-394 502	-394 502
Summa rörelsens kostnader		-1 798 417	-1 564 964
Rörelseresultat		71 985	264 807
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 266	14 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 481	-75 876
Summa finansiella poster		-266 215	-61 156
Resultat efter finansiella poster		-194 230	203 651
Resultat före skatt		-194 230	203 651
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-194 230	203 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	12 084 408	12 427 196
Inventarier	7	60 096	111 810
		12 144 504	12 539 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 147 304	12 541 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		348 979	445 487
Övriga fordringar		18 532	16 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intakter		21 058	26 296
		388 569	487 872
Kassa och bank		664 146	476 223
Summa omsättningstillgångar		1 052 715	964 095
SUMMA TILLGÅNGAR		13 200 019	13 505 901

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 636 942	4 636 942
Yttrefond		368 259	359 804
		5 005 201	4 996 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		119 269	-75 927
Årets resultat		-194 230	203 651
		-74 961	127 724
Summa eget kapital		4 930 240	5 124 470
Obeskattade reserver			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 455 000	7 505 000
Summa långfristiga skulder		7 455 000	7 505 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 257	6 048
Övriga skulder		52 277	49 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		693 245	821 361
Summa kortfristiga skulder		814 779	876 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 200 019	13 505 901

Kassaflödesanalys

Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 870 402	1 829 771
Ökning av kortfristiga skulder	-	54 883
Minskning av kortfristiga fordringar	99 303	
	1 969 705	1 884 654
Utbetalningar		
Rörelsekostnader	1 403 915	1 170 462
Investeringar	-	39 538
Finansiella kostnader	266 214	61 156
Amortering lån	50 000	550 000
Minskning av kortfristiga skulder	61 653	-
Ökning av kortfristiga fordringar	-	53 503
	1 781 782	1 874 659
Årets förändring av likvida medel	187 923	9 995
Likvida medel vid årets början	476 223	466 228
Likvida medel vid årets slut	664 146	476 223

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

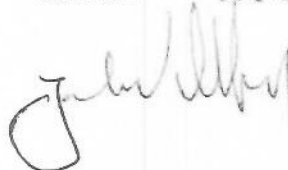
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgift	1 320 972	1 320 972
Hyra lokaler	538 484	497 303
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	3 071	11 496
Avgift uthyrning	7 875	-
Summa	1 870 402	1 829 771
Not 3 Drift		
Förbrukningsmaterial	69	336
El	83 726	153 975
Uppvärmning	504 547	425 663
Vatten & Avlopp	91 960	84 361
Sophämtning	22 735	33 746
Tidningshämtning	5 963	6 322
Sotning	50 000	-
Städning	53 798	55 006
Snöskottning	10 000	10 000
Fastighetsskötsel	62 411	57 916
Fastighetsförsäkring	50 381	46 684
Kabel Tv	10 874	9 768
Bredband	50 658	50 172
Fastighetsskatt	76 838	74 598
Hemsida	998	1 103
Summa	1 074 958	1 009 650
Not 4 Underhåll		
Gården	100 925	-
Källare	5 117	-
Tvättstuga	9 171	7 648
Lägenheter	49 778	36 827
Lokaler	3 600	-
Hiss	19 790	24 661
Trapphus	27 500	740
Summa	215 881	69 876
Not 6 Övriga externa kostnader		
Administration	80 576	58 436
Ekonomi	32 500	32 500
Summa	113 076	90 936

Not 6 Byggnad och mark		2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde		17 938 715	17 938 715
Inköp		-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		17 938 715	17 938 715
Ingående avskrivningar		-5 511 519	-5 168 731
Årets avskrivningar		-342 788	-342 788
Utgående ackumulerade avskrivningar		-5 854 307	-5 511 519
Redovisat värde		12 084 408	12 427 196
Mark ingår med		723 000	723 000
Taxeringsvärde		127 599 000	106 340 000
I taxeringsvärdet ingår mark med		73 000 000	73 000 000
Not 7 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde		884 656	845 118
Inköp		-	39 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		884 656	884 656
Ingående avskrivningar		-772 846	-721 132
Årets avskrivningar		-51 714	-51 714
Utgående ackumulerade avskrivningar		-824 560	-772 846
Redovisat värde		60 096	111 810
Not 8 Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering
Långlivare	Räntesats	Lånebelopp	
SEB	4,48	3 000 000	-
SEB	4,51	3 000 000	-
SEB	4,51	955 000	50 000
SEB	4,45	500 000	-
Summa		7 455 000	50 000
Not 9 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		8 373 000	8 373 000
Summa		8 373 000	8 373 000

Stockholm

24 05 30




Johan Munters
Ordförande

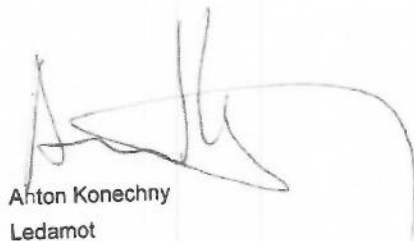
Tore Asplund
Kassör



Helene Löfgren
Sekreterare



Peter Eriksén
Ledamot



Anton Konechny
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj



Jörgen Johansson
Revisor

Revisorsberättelse

Till årsmötet Modellen 5 Org.nr 702002-9349

Rapport om årsredovisningen 2023

Styrelsen ansvarar för årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna bedömning betraktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektivitet i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de revisionsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen av i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023, och av dess finansiella resultat för året enligt redovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar utöver vår revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöterna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-30



Jörgen Johansson