

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Svavelstikan i Norrköping**

769632-8751

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Svavelstickan i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Karl Kylensjö	Ordförande
Dick Axelsson	
Elisabeth Zakó	
Julia Mikkonen	
Mats Gustavsson	
Petter Andersson	
Karin Moreau	

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024  
2024  
2024  
2024  
2024  
2024  
2024

#### *Auktoriserad revisor*

Ola Jakobsson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2024

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Norrköping Svavelstickan 1.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen driver för närvarande en process mot totalentreprenören för att återfå samtliga tagen kostnader för att åtgärdanden av brister i entreprenaden. Föreningen står ej någon risk för att stå för kostnaden avseende åtgärdande av stegljuden även om totalentreprenören ej kommer erlægga kostnaderna för detta då föreningen har ett avtal med CMED Holding AB, som man indirekt förvärvade fastigheten av, som stadgar att CMED Holding AB skall finansiera åtgärderna fram tills att föreningen erhåller ersättning från totalentreprenören.

Föreningen gör ett negativt resultat vilket är hänförligt till avskrivningar av byggnad, föreningens kassaflöde för året är positivt.

### Medlemsinformation

Föreningen hade 37 medlemmar vid räkenskapsårets början och 35 medlemmar vid räkenskapsårets slut. En överlåtelse av bostadsrätt har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 610	1 605	1 413	1 369
Resultat efter finansiella poster	-441	-393	-452	-352
Soliditet (%)	52,5	55,6	56,7	57,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	680	667	652	650
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 594	13 737	13 879	14 021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 594	13 737	13 879	14 021
Sparande per kvm (kr/kvm)	466	427	333	340
Räntekänslighet (%)	20,0	20,6	21,3	21,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	255	289	253	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,9	73,7	81,8	84,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 955 000	68 800	-1 186 846	-392 940	<b>45 444 014</b>
Disposition av föregående års resultat:		51 800	-444 740	392 940	<b>0</b>
Årets resultat				-441 643	<b>-441 643</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 955 000</b>	<b>120 600</b>	<b>-1 631 586</b>	<b>-441 643</b>	<b>45 002 371</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 631 587
årets förlust	-441 643
	<b>-2 073 230</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	51 800
i ny räkning överföres	-2 125 030
	<b>-2 073 230</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		1 610 371	1 605 469
		<b>1 610 371</b>	<b>1 605 469</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-847 479	-794 435
Övriga kostnader		-127 534	-123 196
Personalkostnader	2, 3	-33 384	-30 884
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-771 948	-771 948
		<b>-1 780 345</b>	<b>-1 720 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-169 974</b>	<b>-114 994</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 677	-277 946
		<b>-271 670</b>	<b>-277 946</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-441 644</b>	<b>-392 940</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-441 644</b>	<b>-392 940</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-441 643</b>	<b>-392 940</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	69 001 032	69 772 980
		<b>69 001 032</b>	<b>69 772 980</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 051 032</b>	<b>69 822 980</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		325 766	288 892
Övriga fordringar		15 583 824	10 984 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 894	29 320
		<b>15 942 484</b>	<b>11 302 803</b>
<i>Kassa och bank</i>		662 353	650 821
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 604 837</b>	<b>11 953 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 655 869</b>	<b>81 776 604</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 955 000	46 955 000
Fond för yttre underhåll	6	120 600	68 800
		<b>47 075 600</b>	<b>47 023 800</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 631 587	-1 186 847
Årets resultat		-441 643	-392 940
		<b>-2 073 230</b>	<b>-1 579 787</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 002 370</b>	<b>45 444 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	24 103 000	24 103 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 103 000</b>	<b>24 103 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	0	252 000
Leverantörsskulder		908 474	167 021
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Övriga skulder		15 041 377	11 275 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		550 648	485 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 550 499</b>	<b>12 229 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 655 869</b>	<b>81 776 604</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-441 643	-392 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	771 948	771 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>330 305</b>	<b>379 008</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-36 874	-11 481
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 602 807	-1 467 804
Förändring av leverantörsskulder	741 453	-25 032
Förändring av kortfristiga skulder	3 831 455	1 655 991
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>263 532</b>	<b>530 682</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-252 000	-252 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252 000</b>	<b>-252 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 532</b>	<b>278 682</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	650 821	372 139
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>662 353</b>	<b>650 821</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, Stomme	0,5%
Byggnader, Fasad	1%
Byggnader, Tak	4%
Byggnader, Loftgångar	2%
Byggnader, El	2,5%
Byggnader, Rör	2,5%
Byggnader, Ventilation	2,5%
Markanläggningar	5%

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.



Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

## Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	33 384	30 844
	<b>33 384</b>	<b>30 844</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>33 384</b>	<b>30 844</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 311 066	72 311 066
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 311 066</b>	<b>72 311 066</b>
Ingående avskrivningar	-2 538 086	-1 766 138
Årets avskrivningar	-771 948	-771 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 310 034</b>	<b>-2 538 086</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 001 032</b>	<b>69 772 980</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Not 6 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	120 600	68 800
	<b>120 600</b>	<b>68 800</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år	22 843 000	23 095 000
	<b>22 843 000</b>	<b>23 095 000</b>

#### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 103 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 851 000	24 103 000
	<b>23 851 000</b>	<b>24 103 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	252 000	252 000
	<b>252 000</b>	<b>252 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Kylensjö  
Ordförande

Dick Axelsson

Mats Gustavsson

Petter Andersson

Karin Moreau

Elisabeth Zakó

Julia Mikkonen

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Jakobsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517581503

## Dokument

05 ÅR Brf Svavelsticken 2023

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2024-05-15 17:10:35 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-19 12:38:08 CEST (+0200)

## Initierare

Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

*no-reply@blick.se*

## Signerare

Elisabeth Zakó (EZ)

Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
*johan.elisabeth.zako@telia.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABETH ZAKÓ"

Signerade 2024-05-16 09:04:13 CEST (+0200)

Karin Moreau (KM)

Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
*karinmoreau93@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARIN ANNA MOREAU"

Signerade 2024-05-17 20:34:39 CEST (+0200)

Julia Mikkonen (JM)

Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
*juliamikkonen@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia  
Ploypilin Mikkonen"

Signerade 2024-05-16 10:24:11 CEST (+0200)

Mats Gustavsson (MG)

Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
*mats.kalbo@outlook.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats  
Gustavsson"

Signerade 2024-05-19 08:40:25 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517581503

Dick Axelsson (DA)  
Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
elarn\_dicka@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DICK AXELSSON"  
Signerade 2024-05-16 09:03:55 CEST (+0200)

Petter Andersson (PA)  
Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
petter.andersson1979@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETTER ANDERSSON"  
Signerade 2024-05-15 18:32:56 CEST (+0200)

Kalle Kylensjö (KK)  
Bostadsrättsföreningen Svavelsticken i Norrköping  
kalle\_kylensjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL KYLENSJÖ"  
Signerade 2024-05-15 20:00:37 CEST (+0200)

Ola Jakobsson (OJ)  
Especto AB  
ola.jakobsson@especto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JAKOBSSON"  
Signerade 2024-05-19 12:38:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

