

Årsredovisning

för

Brf Paketbilen 11

769624-1707

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Paketbilen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnad upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-28 juli

Olle Årman	ordförande
Simon Hedin	ledamot
Carina Larsson	ledamot
Lisa Johannesson	suppleant
Jennifer Kivinen	suppleant

För tiden 28 juli-31 dec

Olle Årman	ordförande
Simon Hedin	ledamot
Mattias Nordmark	ledamot
Lisa Johannesson	suppleant
Jennifer Kivinen	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter tre i förening.

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning.

Revisor

Stämman har valt Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revision AB.

Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie stämman hölls den 28 juli 2023.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Paketbilen 11 i Stockholms kommun, med äganderätt.

Föreningen har 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 4 lokaler som upplåts med hyresrätt samt 10 parkeringsplatser som är uthyrda. Fastigheten har adressen Aspövägen 103-105 i Älvsjö, Stockholms kommun. Fastigheten har nybyggnadsår 1936.

Lägenheter	16 st	674 kvm
Lokaler	4 st	368 kvm
Mark		1482 kvm

Underhåll av fastigheten

En konsult tog fram en underhållsplan 2018. Han gick igenom fastighetens status och tidigare gjorda renoveringar. Han lade utifrån det en underhållsplan som vi följer nu. Vi kommer att se över och komplettera och förnya underhållsplanen under hösten nu när vi är i mål med del 1 av försäljningen av lokalerna.

2012	Stambyte
2013	Fasadrenovering
2015	Takomläggning
2018	Tvättstugeservice
2018	Obligatorisk ventilationskontroll
2018	Upprättat en underhållsplan
2019	Takarbeten, målat fönster, rörlesedekare
2020	Renovering av fasaden
2023	Målning och renovering av fönster

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Mediator Fastighetskonsult AB
Teknisk förvaltning: Driftia Förvaltning AB

Avtal

Fastighetsförsäkring: Söderberg & Partners Insurance
El: Fortum Ellevio och Bodens Energi
Renhållning: Stockholm Vatten och Avfall, Suez Recycling
Vatten/avlopp: Stockholm Vatten och Avfall
Kabel -Tv/bredband: Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga fönster renoverades under 2023. Vissa andra mindre åtgärder, som byte av en del rörstammar. Årsavgifterna höjdes från 1 juli med 20 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med att konvertera en del lokalyta till bostäder pågår. Bygglov kommer att beviljas i april 2024. Sannolikt kommer även fler ytor att säljas under nästa år.

Det är inte beslutat om någon avgiftshöjning under nästa år. Det beror på hur nästa projekt går och hur omförhandlingarna av lån på 6,5 mkr nästa år går.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Upplysning vid förlust

Resultatet för detta år har blivit negativt främst av två anledningar.

1. Två lokaler som tidigare har hyrts ut felaktigt har stått tomma i snart 2 år. Det har medfört ett bortfall av intäkter om ca 200 000 kr/år.
2. Vi har haft en del kostnader för att sälja de två lokalerna och konvertera till bostäder.

I maj 2024 sålde vi lokalerna för att byggas om till bostäder. Vi kommer att fakturera både en avgift på 650 000 kr och vi får börja ta betalt för årsavgifter om ca 150 000 kr/år. Lånegraden kommer att sjunka eftersom vi tillför 152,5 kvm till total boarea.

Vi har också höjt årsavgifterna med 20 % från och med 1 juli 2023. Detta kommer att stärka vår ekonomi i framtiden.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	834,0	872,2	986,6	1 001,4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-703,1	-534,4	-39,4	65,2
Soliditet (%)	44,2	45,8	47,0	47,1
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)	888	739	739	869
Hyra / kvm lokalyta (kr)	585	822	1 002	989
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	66	57	0	0
Bankskuld/ kvm bostadsrättsyta (kr)	21 239	21 239	21 239	21 239
Bankskuld / kvm total yta (kr)	13 738	13 738	0	0
Räntekänslighet (%)	26	29	25	24
Energikostnad / kvm total yta (kr)	200	148	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	-362	-178	379	425

* Soliditet - eget kapital / balansomslutningen

* Årsavg per kvm bostadsrättsyta - årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Hyra per kvm lokalyta - hyran i december * 12 / kvm lokalyta

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1%-enhet motsvarar 29 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

* Sparande - årets resultat + avskrivningarna + kostnadsfört underhåll / kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 812 000	867 250	-1 722 961	-534 439	12 421 850
Disp av föregående års resultat		329 000	-863 439	534 439	0
Årets resultat				-703 142	-703 142
Belopp vid årets utgång	13 812 000	1 196 250	-2 586 400	-703 142	11 718 708

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 586 400
årets förlust	-703 142
	-3 289 542

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfonden enligt stadgar	329 000
i ny räkning överföres	-3 618 542
	-3 289 542

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		834 568	872 158
Övriga rörelseintäkter		240	6 777
	1	834 808	878 935
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-552 049	-438 813
Övriga externa kostnader	3	-486 815	-478 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-326 137	-326 137
		-1 365 001	-1 243 058
Rörelseresultat		-530 193	-364 123
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 949	-170 316
Resultat efter finansiella poster		-703 142	-534 439
Resultat före skatt		-703 142	-534 439
Årets resultat		-703 142	-534 439

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 896 803	25 211 440
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	11 500
Pågående nyanläggningar	6	471 140	0
		25 367 943	25 222 940
Summa anläggningstillgångar		25 367 943	25 222 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 910	24 405
Övriga fordringar		153	555
Klientmedel hos förvaltare		55 891	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 937	14 249
		111 891	39 209
<i>Kassa och bank</i>		1 006 204	1 851 903
Summa omsättningstillgångar		1 118 095	1 891 112
SUMMA TILLGÅNGAR		26 486 038	27 114 052

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 812 000	13 812 000
Fond för yttre underhåll		1 196 250	867 250
		15 008 250	14 679 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-2 586 400	-1 722 961
Årets resultat		-703 142	-534 439
		-3 289 542	-2 257 400
Summa eget kapital		11 718 708	12 421 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	13 102 494	13 965 344
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 212 850	350 000
Leverantörsskulder		283 448	210 905
Övriga skulder		87 158	85 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 380	80 715
Summa kortfristiga skulder		1 664 836	726 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 486 038	27 114 052

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-703 142	-534 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	326 137	326 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-377 005	-208 302
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 505	186 061
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 285	45
Förändring av leverantörsskulder	72 543	167 510
Förändring av kortfristiga skulder	2 584	-91 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-318 668	54 119
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-471 140	0
Årets kassaflöde	-789 808	54 119
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 851 902	1 797 783
Likvida medel vid årets slut (klientmedel klassifieras här som likvida medel)	1 062 094	1 851 902

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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:

Stomme	0,8 %
Innerväggar	1,0 %
VVS	1,8 %
El	2,0 %
Fönster	2,2 %
Inre ytskikt	5,0 %
Fasad	2,0 %
Yttertak	1,7 %
Inventarier	10 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	548 046	498 012
Hyror lokaler	229 228	330 348
Hyror parkeringsplatser	51 294	43 798
Hyror förråd	6 000	0
Övriga intäkter	240	6 777
	834 808	878 935

- I årsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning, kabel-TV.

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	32 794	25 096
Fastighetsskötsel, extra tjänst	12 819	32 120
Städ	29 620	24 981
Reparationer	150 320	75 792
Underhåll	0	23 125
El, fastighet	110 889	100 978
Uppvärmning	67 617	20 648
Vatten	39 575	32 757
Sophämtning	27 323	23 572
Fastighetsförsäkringar	18 166	16 154
Kabel -TV, internet	18 262	20 046
Fastighetsavgift/-skatt	44 664	43 544
	552 049	438 813

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	17 188	0
Befarade kundförluster	0	134 228
Revisionsarvoden	16 000	11 725
Redovisningstjänster	42 124	40 120
Övriga förvaltningskostnader	10 363	16 472
Konsultarvoden	0	256 300
Advokatkostnader	401 140	19 263
	486 815	478 108

Not 4 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 937 350	27 937 350
Ingående avskrivningar	-2 725 910	-2 411 273
Årets avskrivningar	-314 637	-314 637
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 040 547	-2 725 910
Utgående redovisat värde	24 896 803	25 211 440

Taxeringsvärden byggnader	8 804 000	8 804 000
Taxeringsvärden mark	5 720 000	5 720 000
	14 524 000	14 524 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Ingående avskrivningar	-103 500	-92 000
Årets avskrivningar	-11 500	-11 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 000	-103 500
Utgående redovisat värde	0	11 500

Not 6 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byte av vattenrör i kulvert	124 390	0
Målning av fönster	346 750	0
	471 140	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 357 049	0,99	2025-03-30	200 000	200 000
Stadshypotek 349 356	0,93	2024-03-01	862 850	862 850
Stadshypotek 645 318	5,00	2024-01-30	350 000	350 000
Stadshypotek 256 352	1,12	2025-03-30	6 500 000	6 500 000
Stadshypotek 256 354	1,30	2030-03-30	6 402 494	6 402 494
			14 315 344	14 315 344

Kortfristig del av långfristig skuld	1 212 850	350 000
--------------------------------------	-----------	---------

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

UNDERSKRIFTER

Älvsjö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Olle Årman
ordförande

Simon Hedin
ledamot

Mattias Nordenmark
ledamot

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

Tomas Ericson
auktoriserad revisor
BOREV Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 10:01

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 03.06.2024 11:07

DOCUMENT ID:

BJz0kdZsV0

ENVELOPE ID:

HJGT1uZiER-BJz0kdZsV0

DOCUMENT NAME:

1 Brf Paketbilen 11 230101-231231 ver7 - slutlig.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLLE ÅRMAN ollearman1@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:26 03.06.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/14) IP: 98.98.190.5
2. Simon Hedin simon.hedin@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 07:29 04.06.2024 07:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/19) IP: 90.129.205.238
3. MATTIAS NORDENMARK mattiasnordenmark@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 07:31 04.06.2024 07:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/04/23) IP: 94.234.118.185
4. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	04.06.2024 10:01 04.06.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed