

ÅRSREDOVISNING

för

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Större underhåll kommer inte att ske de närmaste åren beträffande byggnaderna.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-03-10 och nya stadgar registrerades 2023-12-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Torget 6, Stockholm kommun

Fastighet utgörs av två byggnader. Boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 301 kvm. Markyta uppgår till 553 kvm. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna.

Lägenheter

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt. Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå högst till 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 6 st

Medlemmar vid årets utgång 7 st

Under året har en överlåtelse skett.

En andrahandsupplåtelse har beviljats under året.

Styrelse

Enligt föreningsstadgar ska styrelsen bestå av lägst tre högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har under år 2023 haft följande styrelsesammansättning:

Anders Lorentzon	Ordförande
Anna Carina Enqvist	Ledamot
Lisa Tammi	Ledamot
Hélen Alseby	Ledamot

Linus Wedin	Suppleant
Svetlana Jezus	Suppleant

Revisor

Gustav Dolk	Intern
-------------	--------

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

Vatten/avlopp	Stockholms Vatten
El/uppvärmning	Skellefteå Kraft
Sophämtning	Stockholms Vatten
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Finansiering	Handelsbanken

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2023 gör föreningen ett minusresultat, som i stor del kan kopplas till avskrivningar. Föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är intakt då likviditeten hålls under kontroll genom att vi möter kostnads- och räntehöjningar med ökade avgifter och en stram utgiftsbudget.

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	283 736	221 857
Resultat efter finansiella poster	-60 715	-64 981
Soliditet (%)	38,00	39
Årsavgift (kr/kvm bostadsrätt)	943	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	89
Skuldsättning (kr/kvm)	11 540	11 540
Sparande (kr/kvm)	0	28
Räntekänslighet (%)	12	16
Energikostnad (kr/kvm)	273	266

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 301 kvadratmeter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 625 000	0	214 646	-586 844
Resultatdisposition enligt beslut av föregående års föreningsstämma:				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-31 764	31 764
Årets resultat				-60 715
Belopp vid årets utgång	2 625 000	0	182 882	-615 795

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-555 080
Årets resultat	-60 715
	-615 795
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	-18 597
Balanseras i ny räkning	-597 198
	-615 795

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	283 736	221 856
Övriga rörelseintäkter		18 786	28 680
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		302 522	250 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-162 848	-166 419
Övriga externa kostnader		-19 316	-20 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-41 559	-41 559
Summa rörelsekostnader		-223 723	-228 779
Rörelseresultat		78 799	21 757
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 563	-86 738
Summa finansiella poster		-139 514	-86 738
Resultat efter finansiella poster		-60 715	-64 981
Resultat före skatt		-60 715	-64 981
Årets resultat		-60 715	-64 981

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	5 508 525	5 546 076
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 033	8 042
Summa materiella anläggningstillgångar		5 512 558	5 554 118

Summa anläggningstillgångar		5 512 558	5 554 118
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		15 076	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 564	3 968
Summa kortfristiga fordringar		19 640	3 968

Kassa och bank

Kassa och bank		221 224	244 810
Summa kassa och bank		221 224	244 810

Summa omsättningstillgångar		240 864	248 778
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		5 753 422	5 802 896
-------------------------	--	------------------	------------------

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2 625 000

2 625 000

Fond för yttre underhåll

182 882

214 646

Summa bundet eget kapital

2 807 882

2 839 646

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-555 080

-521 862

Årets resultat

-60 715

-64 981

Summa fritt eget kapital

-615 795

-586 843

Summa eget kapital

2 192 087

2 252 803

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

2 019 168

3 473 677

Summa långfristiga skulder

2 019 168

3 473 677

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 454 509

0

Skatteskulder

30 593

29 310

Övriga skulder

0

4 959

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

57 065

42 147

Summa kortfristiga skulder

1 542 167

76 416

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 753 422

5 802 896

BRF TORGET 6

Org.nr. 769614-0438

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		78 799	21 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		41 559	41 559
Erhållen ränta mm		49	0
Erlagd ränta		-139 563	-86 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19 156	-23 422
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-15 672	-259
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		11 241	7 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 587	-16 601
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		-23 587	-16 601
Likvida medel vid årets början		244 811	261 411
Likvida medel vid årets slut		221 224	244 810

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (k2), kompletterande upplyskompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Fastighetsförbättringar

Inventarier, verktyg och installationer

Gård

Antal år

0,5%

5,0%

20,0%

2,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värde.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Arsavgifter	283 737	221 856
Övriga intäkter	18 786	28 680
	<u>302 523</u>	<u>250 536</u>

Not 3 Drift-och fastighetskostnader	2023	2022
Elkostnader	55 315	58 154
Vattenkostnader	26 937	21 904
Sophämtning	5 900	4 752
Kabel TV/ Bredband	18 136	18 144
Fastighetsförsäkring	13 095	11 645
Fastighetsavgift	15 643	13 960
Fastighetskötsel och reparationer	27 822	6 096
Underhåll	0	31 764
	<u>162 848</u>	<u>166 419</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 082 079	6 082 079
	Utgående anskaffningsvärden	6 082 079	6 082 079
	Ingående avskrivningar	-536 003	-498 453
	Årets avskrivningar	-37 550	-37 550
	Utgående avskrivningar	-573 554	-536 003
	Redovisat värde	5 508 525	5 546 076
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 077 000	2 077 000
	Byggnader	4 122 000	4 122 000
		6 199 000	6 199 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 081	48 081
	Utgående anskaffningsvärden	48 081	48 081
	Ingående avskrivningar	-40 039	-36 030
	Årets avskrivningar	-4 009	-4 009
	Utgående avskrivningar	-44 048	-40 039
	Redovisat värde	4 033	8 042
Not 6	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	Transaktionskonto Handelsbanken	221 224	244 810
		221 224	244 810
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek 567681, 2027-09-01 3,53%	1 004 513	1 004 513
	Stadshypotek 567680, 2024-08-20 4,95%	1 004 509	1 004 509
	Stadshypotek 567678, 2025-09-01 3,54%	1 014 655	1 014 655
	Stadshypotek 797242, 2024-09-24 5,45%	100 000	100 000
	Stadshypotek 191691, 2024-07-26 5,70%	350 000	350 000
		3 473 677	3 473 677

Tre av föreningens lån (1 454 509 kr) har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Därför klassificeras och redovisas dessa som kortfristiga.

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala några lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 303 000	4 303 000
Not 9	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåretsslut.		

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Underskrifter

Spånga 2024

Anders Loretzon
Ordförande

Helén Alseby
Styrelseledamot

Anna Carina Enqvist
Styrelseledamot

Lisa Tammi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024- .

Gustav Dolk
Intern revisor