

Brf Russin 1

Org.nr: 769634-6027

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Russin 1, organisationsnummer 769634-6027, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2017

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2021

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift

Fastigheterna är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från föreningens värdeår.

Underhållsplan

Föreningen saknar för närvarande en underhållsplan. Styrelsen kommer att undersöka detta och planerar att upprätta en för framtiden.

Gemensamhetsanläggning

GA:1 Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering (andelstal 45%).

GA:2 Avfallshantering, undercentral med tillhörande ledningar (andelstal 45%).

GA:3 Miljörum, cykelpoolsrum (andelstal 30%).

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-05-14.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Stadgaändringar att kunna skicka kallelser till stämma via epost till medlemmarna. Att framtida stämmor fattar beslut om att föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning. .

Styrelse

Ordförande	Martina Olsson
Ledamot	Timea Gál
Ledamot	Nicolas Heyum
Suppleant	Helena Lundmark

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

RevisorExtern Joakim Häll
 Borevision**Information om fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Svagdrickan 2

Föreningens adresser:

Russinvägen 7

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	38	1 031
2 rok	1	50
Summa	39	1 081

Totalt antal bostadslägenheter: 39**Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året beslutat att höja medlemsavgiften med 35% pga det rådande ekonomiska världsläget och och höga räntor vilket har resulterat i ett planerat plusresultat. Vi har bytt förvaltare, både teknisk samt ekonomisk då vi upplevde att det inte fungerade med vår tidigare förvaltare, Vi jobbar med att få till en omförhandling av nuvarande servitutsavtal vi har med garaget.

Styrelsen har arbetat för att få en hel del rutiner på plats gällande hiss, städning, uthyrning av garageplatser och lägenheter, ekonomi osv.

För närvarande pågår 21 andrahandsuthyrningar. Alla föreningens garageplatser är uthyrda.

Under året har bostadsrättsföreningen bytt redovisningsregelverk från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1 (K3).

Medlemsinformation

46 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtits.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

39 bostadsrätter**44 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 769	675	0	0
Årsavgifter, tkr	1 576	606	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 63	- 18	0	0
Soliditet ¹ , %	82	82	81	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80			
Räntekänslighet	10			

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	14 088	14 231		
Energikostnad/kvm totalyta	377			
Sparande/kvm totalyta	468			

Bostadsrätten, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta	14 088	14 231		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 444			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är avskrivningskostnaderna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett justerat positivt resultat resultat på 446 014 kr.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga nuvarande planerade höjningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 620 000	0	0	- 17 637	73 602 363
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		54 050	-54 050		0
Balanseras i ny räkning			- 17 637	17 637	0
Årets resultat				- 63 470	- 63 470
Belopp vid årets utgång	73 620 000	54 050	- 71 687	- 63 470	73 538 893

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 71 687
Årets resultat	- 63 470
Totalt	- 135 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	54 050
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 59 553
Balanseras i ny räkning	- 129 654
Totalt	- 135 157

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 768 600	674 989
Övriga rörelseintäkter		148 066	63 993
Summa Rörelseintäkter		1 916 666	738 982
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-945 810	-477 380
Administration och förvaltning	4	-116 302	-42 416
Personalkostnader	5	-63 081	0
Avskrivningar		-509 484	-167 777
Summa Rörelsekostnader		-1 634 677	-687 573
RÖRELSERESULTAT		281 989	51 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 474	-69 046
Summa Finansiella poster		-345 459	-69 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 470	-17 637
RESULTAT FÖRE SKATT		-63 470	-17 637
ÅRETS RESULTAT		-63 470	-17 637

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	88 343 239	88 852 723
Summa materiella anläggningstillgångar		88 343 239	88 852 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 343 239	88 852 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		115 007	14 080
Övriga fordringar		6 134	5 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 919	64 033
Summa kortfristiga fordringar		186 059	83 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		670 181	600 520
Summa kassa och bank		670 181	600 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		856 240	684 418
SUMMA TILLGÅNGAR		89 199 480	89 537 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		73 620 000	73 620 000
Fond för yttre underhåll		54 050	0
Summa bundet eget kapital		73 674 050	73 620 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-71 687	0
Årets resultat		-63 470	-17 637
Summa fritt eget kapital		-135 157	-17 637
SUMMA EGET KAPITAL		73 538 893	73 602 363
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	7 537 125	7 692 125
Övriga skulder		1 000	0
Summa långfristiga skulder		7 538 125	7 692 125
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 538 125	7 692 125
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	7 692 125	7 692 125
Leverantörsskulder		174 834	290 260
Övriga skulder		0	6 500
Skatteskulder		0	38 400
Övriga skulder		1 625	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		253 878	215 368
Summa kortfristiga skulder		8 122 462	8 242 653
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 122 462	8 242 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 199 480	89 537 141

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		281 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		509 484
Summa		791 473
Erhållen ränta		15
Erlagd ränta		-345 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		446 014
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-102 161
Minskning av rörelseskulder		-120 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		223 662
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-155 000
Deposition		1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-154 000
Årets kassaflöde		69 662
Likvida medel vid årets början		600 520
Likvida medel vid årets slut		670 181

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 488 783	529 076
Hysesintäkter		
Garage	150 248	68 900
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	42 656	0
Debiterade elkostnader	86 913	77 014
Totalt nettoomsättning	1 768 600	674 990

Not 3. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	159 016	179 509
Uppvärmning	181 279	66 505
Vatten och avlopp	66 811	27 369
Sophämtning	45 281	14 636
	452 387	288 019

Funktionell anläggningservice

Hiss	13 019	6 298
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 974	0
Övrig funktionell anläggningservice	1 385	0
	18 378	6 298

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	16 625	9 103
Fastighetsstäd	39 017	15 875
Matthyra	3 400	613
Trädgårdsskötsel	8 347	0
	67 389	25 591

Distribuerade servicetjänster

Bredband	6 239	7 218
----------	-------	-------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	18 529	9 316
Övriga driftkostnader	273 600	136 650
	292 129	145 966

Reparationer

Reparationer	23 534	4 288
Vattenskada	26 200	0
	49 734	4 288

Underhåll

Underhåll	59 553	0
Totalt operativ drift och underhåll	945 810	477 380

Övriga driftkostnader avser garage

Not 4. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	49 189	21 875
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	27 710	12 500
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	17 375	0
-----------------	--------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 528	468
Konsultarvode	1 868	1 868
Bankkostnader	6 806	1 586
Övriga administrativa kostnader	90	0
Övriga kostnader	10 736	4 120
	22 028	8 041
Totalt administration och förvaltning	116 302	42 416

Not 5. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner
Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2023

2022

48 000

0

15 081

0

63 081

0

63 081

0

Not 6. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad
Anskaffningsvärde mark

Omklassificeringar

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2023-12-31

2022-12-31

40 266 500

40 266 500

48 754 000

48 704 000

0

50 000

89 020 500

89 020 500

- 167 777

- 0

- 509 484

- 167 777

-677 261

-167 777

88 343 239

88 852 723

Not 7. Andelar i koncernföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Omklassificeringar

Utgående anskaffningsvärden

2023-12-31

2022-12-31

0

50 000

0

-50 000

0

0

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danskebank	2024-01-31	3,75 %	7 614 625	7 692 125
Danskebank	2025-02-02	3,86 %	7 614 625	7 692 125
Summa skulder till kreditinstitut			15 229 250	15 384 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 692 125	-7 692 125
			7 537 125	7 692 125

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån med villkorsändringsdag 2024-01-31 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2023-12-31

2022-12-31

43 300 000

43 300 000

43 300 000

43 300 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2024

Martina Olsson

Timea Gál

Nicolas Heyum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Borevision

Joakim Häll