

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Studenten 1

769607-7457



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Studenten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-19. Stadgar registrerades 2019-11-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Studenten 1	2001	Johanneshov

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 630 kvm. Byggnadernas totalyta är 630 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Dahlberg	Ordförande
Bodil Lundeberg	Styrelseledamot
Johan Molin	Styrelseledamot
Tommy Juhani Hultberg	Suppleant
Filip Eriksson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Madeleine Agartz	Revisor
Thomas Stefan Sune Rylander	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Genomgång av fastighetens värmesystem

2022 ● OVK

2021 ● Lagt ut trappstädning på entreprenad
Byte av tvättmaskin

2020 ● Energideklaration
Stamspolning

2019 ● Nya entredörrar

2018 ● Målning av källargolv

Planerade underhåll

2025 ● Byte av torktummlare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El-leverantör	Ellevio AB
El-leverantör	Fortum AB
Fastighetsförvaltare	Pos konsult & fastigh Vård AB
Fjärrvärmeleverantör	Stockholm Exergi AB
Försäkringsgivare	Söderberg & Partners AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Trappstädning	Smart förvaltning Sverige AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Städvecka hölls under hösten vecka 42 och våren vecka 20.

Bravida Sverige felsökte och åtgärdade värmeproblem i fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den bundna räntan förföll för ett av lånen under hösten 2023. Styrelsen valde då att omförhandla samtliga lån med bindningstid om 1 år med ränta Stibor 3M plus påslag samt att tillfälligt pausa amorteringen på samtliga lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-10-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Avslutat avtal med Smart förvaltning Sverige AB vid årsskiftet 2023/2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 18 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	776	605	587	590
Resultat efter fin. poster	-3	-48	-85	15
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	318	259	201	158
Taxeringsvärde	19 467	19 467	19 467	14 391
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 026	779	760	760
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,7	81,0	81,6	81,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 453	7 491	7 584	7 678
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 453	6 869	7 584	7 678
Sparande per kvm totalyta, kr	119	44	-11	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	244	224	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	341	320	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	2,15	1,65	1,36
Räntekänslighet (%)	7,27	9,62	9,97	10,10

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

En stor anledning till att föreningen visar ett negativt resultat det senaste året är på grund av ökade räntekostnader då ett bundet lån förföll och ränteläget hade förändrats markant under löptiden.

För att säkerställa att föreningens framtida ekonomi ska visa ett positivt resultat har styrelsen höjt avgifterna med 25 % samt sett över de avtal som finns och avslutat icke nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	7 520	-	-	7 520
Upplåtelseavgifter	433	-	-	433
Fond, yttre underhåll	259	-	58	318
Balanserat resultat	-2 491	-48	-58	-2 598
Årets resultat	-48	48	-3	-3
Eget kapital	5 673	0	-3	5 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 598
Årets resultat	-3
Totalt	-2 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	58
Balanseras i ny räkning	-2 659
	-2 601

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	776	605
Övriga rörelseintäkter	3	6	-0
Summa rörelseintäkter		782	605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-448	-428
Övriga externa kostnader	8	-45	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78	-78
Summa rörelsekostnader		-571	-551
RÖRELSERESULTAT		210	54
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-213	-102
Summa finansiella poster		-213	-102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3	-48
ÅRETS RESULTAT		-3	-48

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 387	10 465
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 387	10 465
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 387	10 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	4
Övriga fordringar	12	7	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	50	58
Summa kortfristiga fordringar		60	62
Kassa och bank			
Kassa och bank		84	57
Summa kassa och bank		84	57
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		144	119
SUMMA TILLGÅNGAR		10 530	10 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 953	7 953
Fond för yttre underhåll		318	259
Summa bundet eget kapital		8 270	8 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 598	-2 491
Årets resultat		-3	-48
Summa fritt eget kapital		-2 601	-2 539
SUMMA EGET KAPITAL		5 670	5 673
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 696	4 719
Leverantörsskulder		18	46
Skatteskulder		47	50
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	100	96
Summa kortfristiga skulder		4 860	4 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 530	10 584

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI

2023 - 2024

2022 - 2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	210	54
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	78	78
	288	132
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-225	-95
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63	38
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2	-3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51	66
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24	-59
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24	-59
ÅRETS KASSAFLÖDE	27	7
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	57	50
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	84	57

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Studenten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	624	468
Hysesintäkter, p-platser	114	102
Hysesintäkter, lokaler	16	13
Kabel-TV/Bredband	22	22
Summa	776	605

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	6	0
Summa	6	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	13	11
Städning	8	15
Besiktning och service	0	8
Summa	21	34

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Värme	28	0
Summa	28	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	23	35
Uppvärmning	154	154
Vatten	38	31
Sophämtning	15	12
Summa	230	232

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	23	18
Tomträttsavgälder	100	93
Kabel-TV	26	26
Fastighetsskatt	21	25
Summa	170	163

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	11	13
Ekonomisk förvaltning	34	32
Summa	45	44

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212	102
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	213	102

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 595	11 595
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 595	11 595
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 131	-1 052
Årets avskrivning	-78	-78
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 209	-1 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 387	10 465
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 574</i>	<i>2 574</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 513	7 513
Taxeringsvärde mark	11 954	11 954
Summa	19 467	19 467

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163	163
Utgående anskaffningsvärde	163	163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-163	-163
Utgående avskrivning	-163	-163
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	7	1
Summa	7	1

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-0	3
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	0	4
Försäkringspremier	8	9
Kabel-TV	7	7
Tomträtt	25	25
Förvaltning	10	9
Summa	50	58

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek	2023-08-10	5,03 %	729	735
Stadshypotek	2023-07-11	5,03 %	572	572
Stadshypotek	2023-09-30	4,99 %	3 395	3 413
Summa			4 696	4 719
Varav kortfristig del			4 696	4 719

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 576 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Fastighetsskötsel	1	1
El	1	1
Uppvärmning	7	6
Utgiftsräntor	12	24
Vatten	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	68	55
Summa	100	96

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	5 000	5 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har under hösten 2024 valt att förlänga det lån som förfallit med samma villkor som föregående och har för avsikt att göra det med övriga två lån när de förfaller.

Underskrifter

Stockholm, 2024-10-29

Ort och datum

Anna Dahlberg

Anna Dahlberg
Ordförande

Bodil Lundeberg

Bodil Lundeberg
Styrelseledamot

Johan Molin

Johan Molin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-29

Thomas Stefan Sune Rylander

Thomas Stefan Sune Rylander
Revisor

REVISIONSBERÄTTESLE FÖR

BRF STUDENTEN 1, 769607-7457

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstryker

Att resultat – och balansräkning fastställts och

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstryker

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023/2024

Johanneshov 2024-10-29



Thomas Rylander

Av föreningen vald lekmannarevisor