

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Väggmålningen 3, 769617–1326, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väggmålningen 3 i Stockholm.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten. En 10-årig underhållsplan har togs fram under 2022.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för framtida underhåll.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-03, nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 och den ekonomiska planen registrerades 2009-06-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Thine Hogstedt	ordförande
Emil Körnung	ledamot
Benjamin Lossman	ledamot
Alexandra Aguilar	ledamot
Petter Rosswall	ledamot från 7 maj

Styrelsen har under året haft sex protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07

Fastigheten

Föreningen tillträdde fastigheten Väggmålningen 3 den 30 september 2009. Fastigheten är försäkrad till fullvärde av Brandkontoret. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Av föreningens 18 lägenheter har 16 upplåtits med bostadsrätt och två med hyresrätt. Föreningen har fem parkeringsplatser, alla är uthyrda och en uthyrd lagerlokal. Enligt taxeringsbeskedet är tomtytan 1 833 m², lokalytan 15 m² och lägenhetsytan 789 m² varav 94 kvm avser hyresrätterna. Taxeringsvärdet är 31 899 000 kr varav byggnadsvärdet 16 263 000 kr. Lokalens andel av taxeringsvärdet är 99 000 kr.

Utfört underhåll 2023 och planerat framtida underhåll

Föreningen upphandlade 2022 en större fönsterrenovering som slutfördes under våren 2023.

Bergvärmeanläggningen har underhållits och brandsäkerheten har setts över. Inga större underhåll planeras för närvarande.

Väsentliga händelser

Månadsavgiften höjdes med 30% från 1 januari 2023 samt med 12 % från 1 januari 2024. En 10-årig underhållsplan har tagits fram. SBA (systematiskt brandskyddsarbete) har genomförts.

73

Kassaflöde - Likviditetsanalys

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning inkl elstöd	786 491	608 152
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 790 155	-859 702
Förändringar kortfristiga fordringar & skulder	-91 788	-41 159
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 095 452	-292 709
Årets amortering	-40 520	-1 050 570
Upplåtelse lgh 4	0	2 475 000
Förändring likvida medel	-1 135 972	1 131 721
Likvida medel vid årets början	1 308 129	176 408
Likvida medel vid årets slut	172 157	1 308 129

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 16 st
 Överlåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
 Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
 Antal medlemmar 2023-12-31: 18 st
 Förändring från föregående år: +- 0

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	735	605	607	605	606
Resultat efter finansnetto	- 1 513	- 341	- 227	-89	-88
Balansomslutning	20 322	21 479	20 435	20 687	20 766
Soliditet	71%	72%	65%	66%	66%

FÖRÄNDING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 661 933	4 565 479	236 100	-1 660 900	-340 522
Vinstdisposition			24 120	-364 642	340 522
Årets resultat					-1 132 163
Belopp vid årets slut	12 661 933	4 565 479	260 220	-2 025 542	-1 132 163

75

NYCKELTAL

Total area bostäder & lokal är 804 kvm. Area upplåten med bostadsrätt är 695 kvm.

Lån per kvm total yta 7 293 kr/kvm.

Lån per kvm yta upplåten med bostadsrätt 8 461 kr/kvm.

Genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: 808 kr/kvm

Sparande per kvadratmeter: -141 kr/kvm. Planerat underhåll: 929 473 kr

Räntekänslighet. En höjning av räntan med 1 % enhet skulle öka föreningens årsavgifter med 10,5 % för att balansera kostnadsökningen.

Energikostnad per kvadratmeter: 280 kr/kvm.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är 76,3 %

Beskrivning av nyckeltal

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm
Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-2 025 542
Årets resultat	<u>-1 132 163</u>
Resultat att fördela	- 3 157 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från yttre fond	-260 220
Avsättning till fond för yttre underhåll	24 120
Balanseras i ny räkning	<u>-2 921 605</u>
Summa	-3 157 705

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 2	746 964	608 152
Elstöd		<u>39 527</u>	<u>0</u>
Summa intäkter		786 491	608 152
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	Not 3	-1 524 275	-735 541
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-29 592	-28 332
Avskrivningar		<u>-88 972</u>	<u>-88 972</u>
Summa rörelsekostnader		-1 642 839	-852 845
Rörelseresultat		-895 875	-244 693
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		6 404	1 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-242 692</u>	<u>-97 361</u>
Summa finansiella poster		-236 288	-95 829
Resultat efter finansiella poster		-1 132 163	-340 522
Årets resultat		-1 132 163	-340 522

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 4	14 279 480	14 356 297
Mark		5 738 994	5 738 994
Installationer	Not 5	36 469	48 624
Summa materiella anläggningstillgångar		20 054 943	20 143 915

Summa anläggningstillgångar		20 054 943	20 143 915
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts & hyresfordran		25 017	0
Skattekonto		70 046	26 857
Summa kortfristiga fordringar		95 063	26 857

<i>Kassa och bank</i>		172 157	1 308 129
-----------------------	--	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		267 220	1 334 986
------------------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar		20 322 163	21 478 901
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	12 661 933	12 661 933
Upplåtelseavgifter	4 565 479	4 565 479
Yttre fond	260 220	236 100
Summa Bundet eget kapital	17 487 632	17 463 512
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 025 543	-1 660 900
Årets resultat	-1 132 163	-340 522
Summa fritt eget kapital	-3 157 706	-2 001 422
Summa eget kapital	14 329 926	15 462 090
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 6	0
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 6	5 863 445
Skatteskuld		57 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 7	70 868
Summa kortfristiga skulder		5 992 237
Summa skulder	5 992 237	6 016 811
Summa eget kapital och skulder	20 322 163	21 478 901

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader och installationer sker med 0,5 % respektive 10 % på årsbasis. Mark avskrivs ej.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.
Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 589 kr per bostadslägenhet år 2023. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria.
Övriga ränteintäkter beskattas med 20,6 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2023-01-01	2022-01-01
Not 2 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	560 124	429 254
Hyror, bostäder	131 376	128 328
Hyror, lokal	10 008	9 072
Hyror, P-platser	33 000	33 000
Pant- & överlåtelseavgifter	0	6 522
Övriga intäkter	12 456	1 976
	746 964	608 152

Brf Väggmålningen 3

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 3. Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	157 700	79 459
Reparationer och underhåll	955 866	134 011
Uppvärmning & el	183 557	221 661
Vatten	41 514	34 492
Sophämtning	37 560	30 721
Fastighetsförsäkring	15 571	14 695
Ekonomisk förvaltning	54 083	51 586
Styrelsearvoden & sociala avg.	0	0
Övrig drift	78 424	168 916
Summa drift	1 524 275	735 541

Not 4. Byggnader

Anskaffningsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 363 432	15 363 432
Årets investeringar	0	0
Summa	15 363 432	15 363 432
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 007 135	930 318
Årets avskrivningar	76 817	76 817
Summa	1 083 952	1 007 135
Bokfört värde	14 279 480	14 356 297

Not 5. Installationer

Anskaffningsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	121 554	121 554
Årets investeringar	0	0
Summa	121 554	121 554
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	72 930	60 775
Ack avskrivningar av utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	12 155	12 155
Summa	85 085	72 930
Bokfört värde	36 469	48 624

Not 6. Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	2023-12-31	2022-12-31
			Belopp	Belopp
SEB	4,92%	2024-11-28	4 000 000	4 000 000
SEB	4,77%	2024-05-28	<u>1 863 445</u>	<u>1 903 965</u>
Summa skulder till kreditinstitut			5 863 445	5 903 965
			2023-12-31	2022-12-31
Nästa års planerade amortering			40 520	40 520

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 386	2 725
Förutbetalda intäkter	<u>65 482</u>	<u>54 657</u>
	70 868	57 382

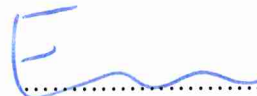
Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Stockholm 2024- 05-20



Thine Hogstedt, ordförande



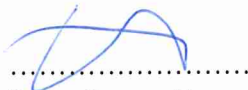
Emil Körnung



Benjamin Lossman



Alexandra Aguilar Klarqvist



Petter Rosswall

Min revisionsberättelse har 2024- 05-21 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Väggmålningen 3
Org nr 769617-1326*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

*Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Väggmålningen 3
avseende räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Väggmålningen 3 för år 2023

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

- Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2024



Martin Stark
Revisor