

Årsredovisning för  
**BRF Startveven 8**

769608-5203

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Startveven 8, 769608-5203, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2002 och bedriver förvaltning av bostäder i fastigheten på Årdalavägen 89 i Älvsjö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt och är således inte en del av en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har inte en aktuell underhållsplan då följande har åtgärdats de senaste åren:

Stambyte 1990-1992

Bergvärme installerades 2013

Spillvatten 2014

Tak reparerat 2014.

Fönster renoverade/utbytta 2015 och 2016

Fasadrenovering samt byte av takfönster 2020

Dränering samt uppfräschning entré samt källarlägenhet 2020

Ny tvättmaskin 2020

Ny bergvärmepump 2022

Nytt staket 2022

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från halvårsskiftet höjdes avgiften med 10% för att möta högre kostnader samt högre räntekostnader.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	331 031	318 849	307 413	261 840
Resultat efter finansiella poster	-96 050	-104 869	-211 912	-47 713
Soliditet %	46	46,8	48	52
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	1 085			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	93			
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	9 428			
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	9 428			
Sparande per m <sup>2</sup>	-40			
Energikostnad per m <sup>2</sup>	354			
Räntekänslighet %	8,7			

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

#### Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

#### Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

### Uppllysning vid förlust

Då bostadsrättsföreningen redovisar en förlust även 2023 kommer avgifterna beslutas att höjas vid årsstämman, med 30 %. Detta för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden som exempelvis räntor, amorteringar samt löpande underhåll av bostadsrättsföreningens byggnader. Höjningen kommer att ske 2024-05-01.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	2 821 525	203 598	-362 156	-104 869
Balanseras i ny räkning			-104 869	104 869
Årets resultat				-96 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 821 525</b>	<b>203 598</b>	<b>-467 025</b>	<b>-96 050</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-467 025
Årets resultat	-96 050
<b>Summa</b>	<b>-563 075</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	-563 075
<b>Summa</b>	<b>-563 075</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		331 031	318 849
Övriga rörelseintäkter		24 402	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>355 433</b>	<b>318 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-257 513	-264 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108 109	-100 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-365 622</b>	<b>-365 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 189</b>	<b>-46 165</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 166	-58 711
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 861</b>	<b>-58 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 050</b>	<b>-104 869</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-96 050</b>	<b>-104 869</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-96 050</b>	<b>-104 869</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 407 840	4 446 120
Inventarier, verktyg och installationer	3	634 872	704 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 042 712</b>	<b>5 150 821</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 042 712</b>	<b>5 150 821</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		19 718	5 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	3 337
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 718</b>	<b>9 126</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		288 141	307 455
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>288 141</b>	<b>307 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>307 859</b>	<b>316 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 350 571</b>	<b>5 467 402</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 821 525	2 821 525
Uppskrivningsfond	4	203 598	203 598
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 025 123</b>	<b>3 025 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-467 025	-362 156
Årets resultat		-96 050	-104 869
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-563 075</b>	<b>-467 025</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 462 048</b>	<b>2 558 098</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		0	10 633
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>10 633</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 854 127	2 896 671
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 854 127</b>	<b>2 896 671</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		11 123	0
Övriga skulder		21 272	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 001	2 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 396</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 350 571</b>	<b>5 467 402</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-10 189	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	108 109	0
Erhållen ränta	305	0
Erlagd ränta	-86 166	0
Betald inkomstskatt	490	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>12 549</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 592	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	11 124	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 081</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder	-32 396	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-32 396</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 315</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	307 455	0
Kursdifferens i likvida medel	1	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>288 141</b>	<b>0</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 250 200	5 250 200
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 250 200</b>	<b>5 250 200</b>
Ingående avskrivningar	-804 080	-765 800
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-38 280	-38 280
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-842 360</b>	<b>-804 080</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 407 840</b>	<b>4 446 120</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	3 204 000	3 204 000
Mark	2 204 000	2 204 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>5 408 000</b>	<b>5 408 000</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 185 957	1 149 707
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		36 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 185 957</b>	<b>1 185 957</b>
Ingående avskrivningar	-481 256	-419 072
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-69 829	-62 184
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-551 085</b>	<b>-481 256</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>634 872</b>	<b>704 701</b>

### Not 4 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	203 598	203 598
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>203 598</b>	<b>203 598</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 854 127	

#### Kommentar till not

Kortfristig skuld 21 272 kr

## Underskrifter

Älvsjö

Datum framgår av den digitala underskriften.

---

Karl Tornerfors  
Styrelseordförande

---

Anders Appelgren  
Styrelseledamot

---

Alexandra Schuman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

---

Carola Vogel  
Godkänd revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende