

Brf Jordabalken 1


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023



BJHzhDixC-BkLM3v8gA

Årsredovisning för

Brf Jordabalken 1

769620-9779

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Jordabalken 1 (769620-9779) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Jordabalken 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Oppundavägen 19-35.
Jordabalken 1 byggdes år 1950.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
56	Lägenheter, bostadsrätt	3 381
4	Lägenheter, hyresrätt	226
3	Lokaler, hyresrätt	197

Föreningslokalen har flyttat till Oppundavägen 35 och förutvarande lokal avses hyras ut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINOVA AGENCY AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-11. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jens Danielsson	Ordförande
Tine Ernholt	Ledamot
Björn Helmbold Öhling	Ledamot
Per Lundström	Ledamot
Hanna Langenfelt	Ledamot
Malin Emilson	Ledamot
Sofia Flodström	Suppleant
Anne Berger	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sofia Flodström, Anne Berger, Björn Helmbold Öhling och Hanna Langenfelt.

Föreningens firma tecknas av Tine Ernholt och Jens Danielsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Jens Danielsson och Tine Ernholt. Hanna Langenfelt lämnade föreningen under året och hennes styrelseplats ersattes inte av suppleant då styrelsen var fulltalig ändå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Karin Kostropetsch.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	takförstärkningar samt solcellsinstallationer är genomförda
2023	Tilläggsisolering vindar på Oppundavägen 21-33 genomförda
2023	Renovering och uppsnyggning av lokal i Oppundavägen. 35 som kan användas som föreningslokal, samt medlemslokal
2023	Installation och driftsättning av IMD
2022	Investerat i utemiljö, med rabatter och trädplantering.
2022	Markarbeten under plattläggning samt trappor har genomförts.
2022	Nytt styrsystem till fjärrvärmecentralen är installerat, vilket bör effektivisera energianvändningen
2020-22	Planering, tillståndssökning och upphandling av takförstärkningar och solcellsinstallation

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-25	Utredning av behovet, samt eventuellt upphandling och utförande av komplett fönsterbyte i fastigheten.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-03-23 med 5 procent.

2024-01-01 höjdes avgifterna med 18 %, företrädesvis på grund av kraftigt höjda räntekostnader samt uppvärmningskostnader.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 78 st. Under året har 1 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 77 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Cura AB
Yttre Miljö och snöröjning	Etni AB
Takinspektioner och underhåll	Plåtentusiasterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I december 2023 gjordes en extra amortering på 1 000 000 SEK.

Underhållsplan

En rudimentär underhållsplan för fastigheten, på kort, medellång samt lång sikt finns. Arbete med framtagning av detaljerad och finansierad underhållsplan pågår.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på de energibesparingsinvesteringar som gjorts gällande takförstärkningar, lösullsisolering av vindar, samt IMD med tillhörande elinstallationer som gjorts, samt stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen är skuldfri och har fyra hyresrätter kvar som kommer att säljas när den friställs.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 038	2 991	3 020	2 837
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 240	-1 820	-554	-1 175
Soliditet (%)	63	64,4	64,1	64

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	787	757	759	720
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 752	6 764	6 778	4 653
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 845	7 858	8 014	5 502
Räntekänslighet (%)	10%	10%	11%	8%
Energikostnad kr/kvm	268	242	228	195
Sparande per kvm	-153	26	119	123
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86%	83%	80%	83%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	56 708 809	8 759 612	81 857	-14 397 878	-1 820 339	49 332 061
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			19 062	-19 062		
Balanseras i ny räkning				-1 820 339	1 820 339	
Årets resultat					-2 239 817	-2 239 817
Belopp vid årets utgång	56 708 809	8 759 612	100 919	-16 237 279	-2 239 817	47 092 244

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-16 237 279
Årets resultat	-2 239 817
Totalt	-18 477 096

Avsättning till yttre fond	62 795
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-18 539 891
Summa	-18 477 096

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 037 929	2 991 201
Övriga rörelseintäkter	3	19 797	58 524
Summa rörelseintäkter		3 057 726	3 049 725
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 446 769	-3 506 373
Övriga externa kostnader	5	-109 118	-186 637
Personalkostnader och arvoden	6	-78 322	-78 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 578	-951 228
Summa rörelsekostnader		-4 632 787	-4 722 772
Rörelseresultat		-1 575 061	-1 673 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124 987	45 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 743	-193 241
Summa finansiella poster		-664 756	-147 292
Resultat efter finansiella poster		-2 239 817	-1 820 339
Resultat före skatt		-2 239 817	-1 820 339
Årets resultat		-2 239 817	-1 820 339

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	67 369 232	68 285 096
Inventarier, maskiner och installationer	8	3 904 320	435 751
Summa materiella anläggningstillgångar		71 273 552	68 720 847
Summa anläggningstillgångar		71 273 552	68 720 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 975	-
Övriga fordringar		127 544	34 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 077	211 531
Summa kortfristiga fordringar		277 596	245 711
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 207 954	7 594 820
Summa kassa och bank		3 207 954	7 594 820
Summa omsättningstillgångar		3 485 550	7 840 531
SUMMA TILLGÅNGAR		74 759 102	76 561 378

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 468 421	65 468 421
Fond för yttre underhåll		100 919	81 857
Summa bundet eget kapital		65 569 340	65 550 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 237 279	-14 397 878
Årets resultat		-2 239 817	-1 820 339
Summa fritt eget kapital		-18 477 096	-16 218 217
Summa eget kapital		47 092 244	49 332 061
Avsättningar			
Övriga avsättningar		130 124	167 524
Summa avsättningar		130 124	167 524
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	26 091 207	26 135 268
Leverantörsskulder		193 845	182 047
Skatteskulder		210 360	198 570
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 041 323	545 728
Summa kortfristiga skulder		27 536 735	27 061 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 759 103	76 561 378

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 575 061	-1 673 047
Avskrivningar	998 578	951 228
Erlagd ränta och ränteintäkter	-664 756	-147 292
	<u>-1 241 239</u>	<u>-869 111</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 241 239	-869 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-11 975	5 344
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-19 908	127 232
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	11 798	-63 121
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	469 803	218 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-791 521	-581 238
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-3 551 284	
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	2 810 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 551 284	2 810 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-44 061	-54 815
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 061	-54 815
Årets kassaflöde	-4 386 866	2 173 947
Likvida medel vid årets början	7 594 820	5 420 873
Likvida medel vid årets slut	3 207 954	7 594 820

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad (Tak/Balkonger)	2%	(2%)
Ombyggnad (Tvättstuga)	5%	(5%)
Installationer (Fiberinstallation, Separering VA/Värme)	10%	(10%)
Installationer (Passersystem)	6,7%	(6,7%)
Installationer (Entredörrar)	5%	(5%)

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 värdet.

Fond för yttre underhåll

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 resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 618 485	2 518 874
Hyror	386 562	449 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 204	12 750
Övriga hyresintäkter	22 678	10 137
	3 037 929	2 991 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	18 477	-
Försäkringsersättning	-	56 904
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 620
Summa	19 797	58 524

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	44 824	90 420
Städning	57 703	60 231
Tillsyn, besiktning, kontroller	154 908	
Trädgårdsskötsel	119 786	215 807
Snöröjning	185 424	171 488
Reparationer	91 176	209 506
EI	142 327	139 356
Uppvärmning	753 865	669 914
Vatten	137 769	126 182
Sophämtning	112 575	73 032
Försäkringspremie	110 843	126 204
Tomträttsavgäld	339 400	315 000
Fastighetsavgift bostäder	95 340	91 140
Fastighetsskatt lokaler	11 940	11 940
Övriga fastighetskostnader	14 582	5 914
Kabel-tv/Bredband/IT	265 261	77 692
Förvaltningsarvode ekonomi	134 817	117 285
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 320	4 447
Panter och överlåtelser	8 783	16 910
Övriga externa tjänster	12 918	16 012
	2 795 561	2 538 480
Underhåll		
Lokaler	14 384	
Gemensamma utrymmen	9 914	
Planerat underhåll	331 489	961 143
Ventilation	12 233	-
Lås	13 185	
Tak	240 628	6 750
Balkonger	29 375	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 446 769	3 506 373

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon		1 745
Mäklrarvode	-	37 500
Konsultarvode	87 247	52 500
Besiktnings- och utredningskostnader	1 875	74 329
Revisionarvode	19 996	20 563
Summa	109 118	186 637

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	18 322	18 534
	78 322	78 534

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	65 831 700	65 831 700
-Ombyggnad	11 800 086	11 800 086
-Mark		
	77 631 786	77 631 786
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 346 690	-8 430 826
-Årets avskrivning enligt plan	-915 864	-915 864
	-10 262 554	-9 346 690
Redovisat värde vid årets slut	67 369 232	68 285 096
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 194 000	42 194 000
Mark	33 000 000	33 000 000
	75 194 000	75 194 000
Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	1 194 000	1 194 000
	75 194 000	75 194 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 757 373	1 757 373
-Nyanskaffningar	3 551 284	
	<u>5 308 657</u>	<u>1 757 373</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 321 622	-1 286 259
-Årets avskrivning enligt plan	-82 715	-35 363
	<u>-1 404 337</u>	<u>-1 321 622</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 904 320	435 751

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Kassa		1 000
Sparkonto (SBAB)	2 911 127	6 902 850
Avräkningskonto Fastighetsägarna	296 827	690 970
Summa	3 207 954	7 594 820

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Lånetyp	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SBAB **27	Bundet lån	2024-11-14	4,79%	9 980 446	-	9 980 446
SBAB **86	3 månaders lån	2024-11-14	4,72%	8 000 000	-	8 000 000
SBAB **94	Bundet lån	2024-01-12	5,06%	8 110 761	-44 061	8 154 822
				26 091 207	-44 061	26 135 268
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>-26 091 207</u>		<u>-26 135 268</u>
Långfristig skuld till kreditinstitut				-		-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000
Summa ställda säkerheter	30 500 000	30 500 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2024 -

Jens Danielsson
Styrelseordförande

Björn Helmbold Öhling
Ledamot

Malin Lindström Emilson
Ledamot

Tine Ernholdt
Ledamot

Per Lundström
Ledamot

Hanna Langenfelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.