

Årsredovisning
för
BRF VETERINÄREN 11
716416-5669

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF VETERINÄREN 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Veterinären 11 med adressen Grevgatan 65, vilken bebyggdes med föreningens hus under åren 1912-14. Föreningens huvudsakliga ändamål är att upplåta de 12 lägenheterna som bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens underhållsplan ligger till grund för föreningens förvaltning.

Under året har samtliga fönster renoverats. Målerikonsult Jens Berkler anlätades för förfrågningsunderlag och upphandling och målerifirman Bruske Delér genomförde arbetet. Bedömd livslängd på arbetet bedöms till 25 år.

Med anledning av nya problem med råttor inspekterades avloppsstråken i källaren. Avloppsstråken har relinats och golvbrunnen i värmecentralen har lagats. I samband med detta har även spolning skett.

På grund av nya regler för brandsäkerhet har brandinspektion skett och avtal skrivits med Anticimex för att hantera därtill hörande dokumentation. Nya brandsläckare har köpts in till lägenheterna.

En omfattande vattenskada inträffade under sommaren pga utströmning från lägenhet 1002 (Mörner). Föreningens självrisk ersattes endast till 2/3 av kostnaden.

Vidare har en hämtning av medlemmarnas grovsopor genomförts och toalettstolen i den gemensamma bastuavdelningen har bytts ut. Föreningens träd på gränsen till grannfastigheten Karlavägen 83 har beskurits, varvid kostnaden delades med dem.

Vår fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2023. Vid stämman representerades 10 av 12 lägenheter.

Handwritten signature: *Na Acq.*
Handwritten initials: *ES em*

Styrelse, suppleanter och revisorer samt andra funktionärer

Styrelsens sammansättning under året:

Nanette Hasselström, ordförande	Vald till stämman 2025
Anne-Charlotte Gahn	Vald till stämman 2025
Gunilla Storch	Vald till stämman 2024
Carolina Ulriksson Martarelli	Vald till stämman 2024
Erik Adelswärd, suppleant	Vald till stämman 2024

Styrelsens ledamöter tecknar föreningens firma två i förening.

Styrelsen har haft löpande digital kontakt. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden. Representanter för styrelsen har under projektet med fönsterrenoveringen även haft flertalet byggmöten.

Ordinarie revisorer:

Fredric Mörner	Vald till stämman 2024
Erland Ringblom	Vald till stämman 2024

Inga revisorssuppleanter valdes vid stämman 2023.

Valberedning

Stämman 2023 förordnade Ragnar Befrits till valberedning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen hade den 31 december 2023, 14 medlemmar och 12 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

De 12 lägenheterna är fördelade enligt nedan:

6 st 2 r o k/kokvrå

1 st 5 r o k

5 st 6 r o k

En överlåtelse har skett under 2023 (1 under föregående år).

Enligt taxeringsbeskedet är tomtens areal 608 kvm och 1 446 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastighetens taxeringsvärde är 79 800 000 kronor varav byggnadsvärdet utgör 20 800 000 kronor och marken 59 000 000 kronor.

FS
AKG
OK

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Rådstornet. Trappstädning och gårdsskötsel har skett genom ABSS.

Föreningen har för fastighetens skötsel vidare avtal med Nacka Hiss AB, Karlaplans Plåt AB, Anticimex, Brandkontoret, Fortum Markets AB, Stockholm Exergi AB, Tele2.

Föreningens ekonomi

Fönsterrenoveringen genomfördes utan upptagande av ytterligare lån och kommer skrivas av med 4% per år i 25 år. Föreningens ekonomi har under 2023 påverkats framförallt av markant ökade räntekostnader men även ökade kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp, sophämning, oväntade hisstopp samt sommarens vattenskada. Avgifterna höjdes med 30% inför 2024. Underhållsplanen ligger till grund för avsättning till fond för yttre underhåll. Avsättning till fond för yttre underhåll är för 2023 130 000 kronor.

I övrigt hänvisas till räkenskaperna som redovisas nedan.

Na
A-C9
cu

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 146	958	951	950	726
Balansomslutning	11 854	11 447	11 470	11 342	11 314
Soliditet (%)	12,3	12,1	11,0	9,6	7,9
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)	77	92	92	92	89
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	607	607	607	607	446
Räntekänslighet (%)	11	11	11	12	16
Sparande / kvm totalyta	162	199	236	242	26
Skuldsättning / kvm totalyta	6 790	6 853	6 922	6 977	7 040
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	6 790	6 853	6 922	6 977	7 040
Energikostnad / kvm totalyta	198	182	169	148	179

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 700 000	454 400	-889 082	123 338	1 388 656
Disposition av föregående års resultat:			123 338	-123 338	0
Reservering till fond för yttre underhåll		130 000	-130 000		0
Årets resultat				70 323	70 323
Belopp vid årets utgång	1 700 000	584 400	-895 744	70 323	1 458 979

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-895 744
årets vinst	70 323
	-825 421
behandlas så att i ny räkning överföres	-825 421
	-825 421

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature:
När
GS
P-CG
JCU

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 093 186	952 596
Övriga intäkter	3	52 565	5 062
		1 145 751	957 658
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll och reparationer		-181 084	-96 281
Fastighetsavgift/skatt		-19 068	-18 228
Driftskostnader	4	-542 222	-518 664
Övriga kostnader	5	-8 908	-15 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 012	-164 010
		-915 294	-812 406
Rörelseresultat		230 457	145 252
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	53 418	61 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 552	-83 323
		-160 134	-21 913
Resultat efter finansiella poster		70 323	123 339
Resultat före skatt		70 323	123 339
Årets resultat		70 323	123 338

RS
A-CF
CR

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

11 375 889

10 492 015

11 375 889

10 492 015

Summa anläggningstillgångar

11 375 889

10 492 015

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

52 885

470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

43 530

26 680

96 415

27 150

Kassa och bank

381 653

927 430

Summa omsättningstillgångar

478 068

954 580

SUMMA TILLGÅNGAR

11 853 957

11 446 595

Na
GS H.C.G.
an

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 700 000

1 700 000

Fond för yttre underhåll

584 400

454 400

2 284 400

2 154 400

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-895 744

-889 083

Årets resultat

70 323

123 338

-825 421

-765 745

Summa eget kapital

1 458 979

1 388 655

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

9 728 930

9 808 970

Summa långfristiga skulder

9 728 930

9 808 970

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

90 040

100 040

Leverantörsskulder

473 789

52 207

Aktuella skatteskulder

1 424

1 115

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

100 795

95 608

Summa kortfristiga skulder

666 048

248 970

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 853 957

11 446 595

Handwritten signature:
A.C.G.
On

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 323	123 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	164 012	164 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	234 335	287 348
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-68 957	3 183
Förändring av leverantörsskulder	421 582	-27 201
Förändring av kortfristiga skulder	5 189	-19 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592 149	244 174
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 047 886	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 047 886	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 040	-100 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 040	-100 040
Årets kassaflöde	-545 777	144 134
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	927 430	783 296
Likvida medel vid årets slut	381 653	927 430

Handwritten signature:
K.C.G.
G.S.
G.O.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Stambyte	2%
Hiss	2%
Fönsterrenovering (skrivs av från 2024, färdigställt december 2023)	4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder per balansdagen i procent av årets årsavgifter.

Sparande / kvm totalyta

Justerat resultat dividerat med total upplåten yta

Handwritten signature: [Signature]

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	877 116	877 116
Hyror Telenor	216 070	75 480
	1 093 186	952 596

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	52 565	0
Övriga intäkter, vinkällare kylaggregat	0	3 812
Överlåtelseavgift	0	1 250
	52 565	5 062

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	222 252	200 128
Vatten & avlopp	33 047	26 652
El	31 188	36 394
Försäkring	48 810	50 138
Städning/renhållning/sophämtning	82 859	70 281
Hiss	18 777	10 709
Kabel-TV	17 874	27 560
Förvaltningsarvode	53 522	51 751
Övriga driftskostnader	33 893	45 051
	542 222	518 664

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Administration	8 908	15 223
	8 908	15 223

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	53 400	61 410
Övriga ränteintäkter	18	0
	53 418	61 410

Handwritten signature: A. G. M. K. S. O.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 062 588	11 062 588
Inköp	1 047 886	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 110 474	11 062 588
Ingående avskrivningar	-570 573	-406 563
Årets avskrivningar	-164 012	-164 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-734 585	-570 573
Utgående redovisat värde	11 375 889	10 492 015
Taxeringsvärden byggnader	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärden mark	59 000 000	59 000 000
	79 800 000	79 800 000
Bokfört värde byggnader	8 513 805	7 629 931
Bokfört värde mark	2 862 084	2 862 084
	11 375 889	10 492 015

På grund av att det tidigare är använts annan redovisningsprincip har räkenskapsåret 2018 inga bokförda avskrivningar för fastigheten. Från och med 2019 skrivs fastigheten av med 2% av byggnadens anskaffningsvärde, 1 113 032 kr, per 190101.

Under 2019 har ett stambyte skett i fastigheten. Stambytet är upptagen till egen komponent om 6 462 109 kr och avskrivning sker årsvis med 2% (50 års avskrivningstid).

Under 2020 har hissrenovering skett. Ny hiss är upptagen till egen komponent om 625 363 kr och avskrivning sker årsvis med 2% (50 års avskrivningstid). Hissen började skrivas av vid färdigställande from 1 september 2020.

Under 2023 har fönsterrenovering skett. Investeringen är upptagen till egen komponent om 1 047 886 kr och avskrivning sker årsvis med 4% (25 års avskrivningstid). Fönsterrenoveringen skrivs av from januari 2024 då färdigställande och slutbesiktning av komponenten skedde i december 2023.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret, januari-april 2024	15 151	14 155
Rådstornet kv 1, 2024	12 953	12 525
Tele 2 kv 1, 2024	6 260	0
Karlaplans Plåtslageri, januari-april 2024	9 166	0
	43 530	26 680

A-C
Ph

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 34756619	4,69	2024-05-28	252 000	252 000
SEB 38797301	0,65	2023-12-28	2 493 000	2 493 000
SEB 42316342	4,68	2024-06-28	500 000	500 000
SEB 42945749	4,63	2024-04-28	2 253 970	2 304 010
SEB 43299778	4,68	2024-06-28	2 500 000	2 500 000
SEB 43478516	0,65	2023-12-28	1 820 000	1 860 000
			9 818 970	9 909 010
Kortfristig del av långfristig skuld			90 040	100 040

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter bostäder	58 870	57 077
Upplupna driftskostnader	34 426	38 531
Övriga kostnader	7 500	0
	100 796	95 608

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 474 000	10 474 000
	10 474 000	10 474 000

Stockholm 2024-05-08


Nanette Hasselström
Ordförande


Anne-Charlotte Gahn


Gunilla Storch


Carolina Ulriksson Martarelli



Revisionsberättelse för år 2023

Som utsedd revisor av årsstämman 2023 har jag granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2023-01-01 --- 2023-12-31. Vidare har jag granskat styrelsens mötesprotokoll och uppföljning av fattade beslut har genomförts.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att redovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min genomförda granskning.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Detta innebär att jag i rimlig omfattning försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, avtal med olika leverantörer, 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 handlat i strid mot bostadsrättslagen, redovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision därmed har gett en rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande årsredovisningslagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av räkenskapsårets resultat och föreningens ekonomiska ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

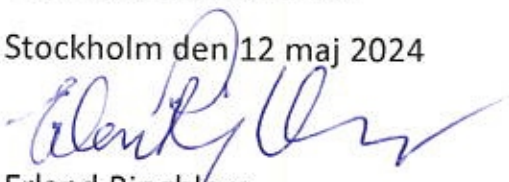
Jag tillstyrker:

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen och styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Stockholm den 12 maj 2024



Erland Ringblom