

Årsredovisning 2023

Brf Övre Volta

769603-9226



Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Volta

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 om negativt resultat	s. 5
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-05 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
Dammsugaren 9	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 257 kvm. Byggnadernas totalyta är 1257 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Huss	Ordförande
Malin Holmberg	Styrelseledamot
Ulrika Byström	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Ahnborg
Julia Almebäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carl Johan Bengtzon	Revisor
Peter Siljreus	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Åtgärder kopplade till OVK samt energideklaration
2021	●	Stambyte OVK
2020	●	Projektering och besiktning inför stambyte Installation av utomhusbelysning baksida/innergård
2018	●	Ombyggnad av uteplats Ombyggnad av sopkärl Installation av passersystem till entrédörr
2012	●	Renovering av trapphus samt installation av postboxar i entrén Renovering av tvättstugan
2011	●	Installation av säkerhetsdörrar
2008	●	Byte av elstigar
2006	●	Ventilationskontroll OVK
2005	●	Radonmätning
2004	●	Renovering av tak och fasad Renovering av balkonger
1997	●	Relining av avloppsstammar kök och badrum

Planerade underhåll

2024	●	Tvätt av tegelpannor Installation av ny entréport
------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband	Comhem
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Trappstädning	Clean Priority
Vatten, avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten
Porttelefon, Wallpad	Dinbox

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2021 genomgick föreningen ett stambyte i hela fastigheten. För att finansiera stambytet tog föreningen upp lån om 12,3 miljoner. Under efterföljande år har flera lån omförhandlats på betydligt högre räntenivåer. Föreningen har kontinuerligt sett över och anpassat avgifterna utefter kostnadsläget, vilka har höjts cirka 75 % sedan arbetet relaterat stambytet inletts. Det är ännu osäkert ifall det är motiverat med ytterligare avgiftshöjningar, vilket till stor del beror på ränteutvecklingen framöver.

Under 2023 har cirka 250 000 kr amorterats på befintliga lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 071	990	886	695
Resultat efter fin. poster	-17	1	-12 495	-213
Soliditet (%)	-6	-5	79	78
Yttre fond	50	55	481	461
Taxeringsvärde	52 600	52 600	36 600	36 600
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	847	788	705	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	100,0	100,0	99,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 910	12 143	12 153	2 447
Skuldsättning per kvm	11 910	12 143	12 153	2 371
Sparande per kvm	86	185	49	-57
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	33	36	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	147	151	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	40	37
Energikostnad per kvm	249	224	227	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,75	0,72	0,91	1,70
Räntekänslighet	14,07	15,42	17,25	4,29

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar medför ett negativt resultat. Styrelsen planerar löpande för en god likviditet samt framtida åtaganden i form av underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	8 086	-	-	8 086
Upplåtelseavgifter	5 324	-	-	5 324
Fond, yttre underhåll	55	-	-5	50
Direkt kapitaltillskott	1 127	-	-	1 127
Balanserat resultat	-15 390	1	5	-15 384
Årets resultat	1	-1	-17	-17
Eget kapital	-797	0	-17	-813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 384
Årets resultat	-17
Totalt	-15 400

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50
Balanseras i ny räkning	-15 450
	-15 400

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 071	990
Övriga rörelseintäkter	3	6	0
Summa rörelseintäkter		1 077	990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-642	-681
Övriga externa kostnader	9	-67	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125	-126
Summa rörelsekostnader		-834	-879
RÖRELSERESULTAT		243	111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-265	-110
Summa finansiella poster		-260	-110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-17	1
ÅRETS RESULTAT		-17	1

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	14 099	14 223
Summa materiella anläggningstillgångar		14 099	14 223
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 099	14 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-6	-0
Övriga fordringar	13	40	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64	40
Summa kortfristiga fordringar		99	40
Kassa och bank			
Kassa och bank		358	562
Summa kassa och bank		358	562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		457	602
SUMMA TILLGÅNGAR		14 556	14 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 537	14 537
Fond för yttre underhåll		50	55
Summa bundet eget kapital		14 587	14 591
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 384	-15 390
Årets resultat		-17	1
Summa fritt eget kapital		-15 400	-15 388
SUMMA EGET KAPITAL		-813	-797
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 970	5 000
Summa långfristiga skulder		5 970	5 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 001	10 264
Leverantörsskulder		89	73
Skatteskulder		81	77
Övriga kortfristiga skulder		25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	203	183
Summa kortfristiga skulder		9 399	10 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 556	14 825

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	243	111
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	125	126
	368	237
Erhållen ränta	5	1
Erlagd ränta	-264	-94
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	109	144
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59	35
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89	154
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	105
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	105
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 007	0
Amortering av lån	-6 300	-13
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-293	-13
ÅRETS KASSAFLÖDE	-204	246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	562	316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	358	562

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Volta 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 bredband, 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:

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 1 589 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	2022
Årsavgifter, bostäder	1 064	990
Övriga intäkter	7	0
Summa	1 071	990

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	46	78
Besiktning och service	43	40
Städning	29	29
Trädgårdsarbete	6	0
Snöskottning	9	1
Övrigt	3	0
Summa	136	148

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4	5
Bostäder	17	0
Tvättstuga	11	13
Dörrar och lås/porttele	1	0
VA	4	0
Ventilation	48	0
El	7	0
Hissar	0	31
Balkonger	7	0
Summa	98	48

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	105
Summa	0	105

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	32	42
Uppvärmning	213	185
Vatten	67	54
Sophämtning	17	24
Summa	330	305

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26	24
Kabel-TV	7	7
Bredband	4	4
Fastighetsskatt	41	39
Summa	79	74

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	66	64
Juridiska kostnader	2	8
Summa	67	72

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	264	110
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	265	110

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 358	16 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 358	16 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 135	-2 010
Årets avskrivning	-125	-125
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 259	-2 135
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 099	14 223
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 587</i>	<i>5 587</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600	15 600
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
Summa	52 600	52 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91	91
Utgående anskaffningsvärde	91	91
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-91	-89
Avskrivningar	0	-2
Utgående avskrivning	-91	-91
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40	0
Summa	40	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	16
Försäkringspremier	9	8
Kabel-TV	2	2
Bredband	0	0
Förvaltning	15	13
Summa	64	40

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-11-15	4,76 %	2 980	2 980
SEB	2024-03-28	0,55 %	5 000	5 000
Nordea Hypotek	2025-06-18	4,72 %	5 970	6 000
SEB	2024-10-28	4,67 %	1 021	1 284
Summa			14 971	15 264
Varav kortfristig del			9 001	10 264

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 955 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	35
El	3	6
Uppvärmning	33	28
Utgiftsräntor	23	22
Vatten	11	10
Förutbetalda avgifter/hyror	101	83
Summa	203	183

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 300	8 752

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februarari 2024 byttes entrédörren till en kostnad om drygt 100 000 kr.

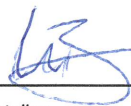
Underskrifter

STOCKHOLM, 2024-04-08

Ort och datum



Malin Holmberg
Styrelseledamot

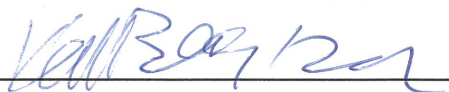


Ulrika Byström
Styrelseledamot

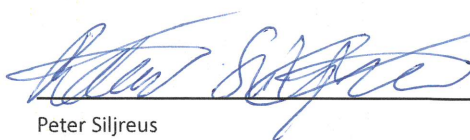


Erik Huss
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-07



Carl Johan Bengtzon
Revisor



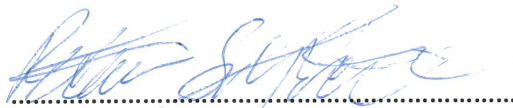
Peter Siljreus
Revisor

Revisionsberättelse BRF Övre Volta 2023

Efter att ha gått igenom bokföringen och alla relevanta dokument har vi, revisorerna, kommit till slutsatsen att föreningens ekonomi är i god ordning och styrelsen har under året skött sina uppdrag på bästa vis.

Vi rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Stockholm den 1 april 2024,



Peter Siljreus



Karl Bengtson