

Årsredovisning

BRF Fästingen

769618-3958

Styrelsen för BRF Fästingen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. En avsättning till fond för yttre underhåll görs varje år enligt stadgar utifrån upprättad underhållsplan.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder på fastigheten.

Föreningens ändamål:

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

Grundfakta:

Fastigheten förvärvades 2009. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-22.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-06.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2012-10-04.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten:

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Stockholm Klokryparen 7, vilken innefattar 18 st lägenheter samt en lokal.

Marken innehas med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut och ska omförhandlas till 2032-04-01. Tomträtten kan enligt avtal sägas upp till tidigast 2042-04-01.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde via IF Skadeförsäkring AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme, ansluten 2009.

Byggnadsår och ytor:

Fastigheten byggdes 1942-1943, värdeåret är 1942. Förhållandevis omfattande renovering genomfördes 1996.

Markareal utgör 817 kvm. Bostadsyta utgör 807 kvm. Lokal 100 kvm. Totalt 907 kvm.

Antal lägenheter och lokaler som föreningen upplåter:

17 bostadsrätter, 1 lägenhet med hyresrätt, 1 lokal med hyresrätt (f.n. uthyrd till ett företag)

Bostäderna fördelas på:

6 st 1rok, 6 st 2rok, 6 st 3rok

Underhållsplan:

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och uppdaterades 2016 med utlåtande och reviderad ekonomisk avsättningsplan.

Föreningens ekonomi:

Föreningen anses ha god ekonomi och en stark likviditet i och med det kapital som frigjordes vid försäljning av en hyresrätt 2017. Fastigheten har de senaste åren genomgått ett antal viktiga underhålls- och förbättringsarbeten såsom ny elcentral och trefas-matning till alla lägenheter, renovering av hyresrätt (som anses vara en s.k. dold tillgång för föreningen), installation av takfläktar för att förbättra ventilationen i huset, installation av en solcellsanläggning och s.k. internmätning till lägenheter, ny fjärrvärmecentral samt relining av hela avloppssystemet. Föreningen planerar att samtliga trapphus ska målas samt ytterportar bytas ut. Detta kommer att finansieras med det fria kapital som finns i föreningen och inga nya lån planeras.

Resultatet för året visar på ett underskott på 324 554 kr, varav avskrivningar motsvarar 250 067 kr. Resultatet exklusive avskrivningar visar ett underskott på 74 487 kr.

Av det totala underskottet på 324 554 kr utgörs 0 kr av planenligt underhåll.

Kassaflödet är negativt under året (-58 324 kr) på grund av ökade drift- och räntekostnader.

Historik betydande åtgärder och renoveringar:

1996-1997, Omfattande renoveringar av dåvarande hyresrätter: Diskbänk, gasspis, kolfilterfläkt, klinker och kakel i badrum etc. Renovering av lägenheternas vatten- och avloppsstammar (sk stick/grodor) ut till samlingsledning/huvudstammar.

2010, Takrenovering, plåttak.

2012, Byte samtliga fönster, energiglas 3-glas.

2013, Renovering fasad.

2014, Byte lokalens ytterport.

2016, Nytt låssystem, kodlås och dörrar till källaren.

2016, Stamspolning.

2017, Stamschema upprättat.

2017, Taksäkerhet: snörasskydd, gångbryggor och stegar.

2017, Banklån: Byte av bank, sänkta räntekostnader.

2018, El: Nya 3-fas matningar till lägenheter och lokal. Ny inkommande fastighetsel och elcentral.

2018, Renovering hyresrätt.

2019, Ny inkommande vattenledning, avloppsstam och renslucka till kommunalt ledningsnät.

2019, Ventilationsrengöring.

2019, Ny tvättmaskin.

2020, Installation mekanisk frånluft.

2020, Installation av brandskyddsutrustning och dokumentation av brandskyddsarbete.

2020, Godkänd OVK.

2020, Installation solcellsanläggning.

2020, Ny torktumlare.

2021, Internmätning el (fördelning av producerad solenergi mellan lägenheter)

2021, Ny fjärrvärmecentral.

2021, Relining avloppsstammar.

2022, Markarbeten och dränering framsidan.

2022, Miljöhus.

Åtgärder och renoveringar som genomförts under året:

2023, Markarbeten och dränering framsidan.

2023, Nya planteringar framsidan.

2023, Miljöhus.

Kommande/planerade åtgärder och renoveringar:

- Målning trapphus.
- Målning takfot.
- Byte ytterportar.

TV och internet:

Tele2 kabel-TV basutbud.

Tele2 Internet 100/10 mbit. (debiteras som del av hyran)

Ekonomisk och administrativ förvaltning:

Bostadsförvaltning Sverige AB

Medlemmar, överlåtelse- och pantsättningsavgift:

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st, varav 1 st överlåtits under året.

Antalet medlemmar 2023-12-31 uppgick till 22 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelse:

Styrelsen har utöver informella möten haft 6 st protokollförda sammanträden. Utöver detta hålls en löpande kommunikation via Slack och e-post.

Styrelseledamöter:

Oscar Höglund, Ville Nyström, Erik Claesson, Zara Moberg, Rim Hawat

Suppleanter:

Claudia Petersson, Erik Svanberg

Styrelsehändelser:

Styrelsen uppdaterades hos Bolagsverket 2023-07-13.

Styrelseledamöter som avgått: Zara Moberg

Suppleanter som avgått: -

Nya styrelseledamöter: Ville Nyström, Erik Claesson

Nya suppleanter: Erik Svanberg

Revisor:

Erik Hallander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solcellsanläggningen har producerat totalt 6 594 kWh under året.

Vi har sålt överskottsel för totalt 2 854 kr.

Den totala elförbrukningen uppgick till 28 212 kWh (inkl lägenheter) till en kostnad av 22 280 kr.

Solcellsanläggningen har stått för ca 23% av vår årsförbrukning.

Solcellerna har totalt sedan inkopplingen i mars 2021 sparat ca 19 885 kg CO2-utsläpp vilket motsvarar ca 594 planterade träd. Vi är väldigt glada och stolta över denna investering!

Styrelsen har avslutat markarbeten på framsidan av fastigheten. Omfattande växtplanteringar i rabatten runt fastigheten är färdigställda. Grusgången har riktats om och det har lagts ny dränering och nya planteringar. Detta kommer att motverka att vatten vid skyfall rinner mot fastigheten och ned i källaren och motverkar översvämningar. Det ser dessutom väldigt fint ut nu!

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	762	755	755	755
Resultat efter finansiella poster	-325	-541	-1 952	115
Soliditet %	63	64	65	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	931			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 265			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 880			
Räntekänslighet %	10,62			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-77			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	294			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår till stor del på grund av avskrivningar ssmt ökade drift- och räntekostnader. Efter justering för avskrivningar och underhåll är föreningens ekonomi inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgifterna. Avgifterna har höjts från 2024-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 068 039	131 330	-4 147 843	-541 283	13 510 243
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-541 283	541 283	0
Årets resultat				-324 554	-324 554
Belopp vid årets utgång	18 068 039	131 330	-4 689 125	-324 554	13 185 690

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 689 125
Årets resultat	-324 554
Summa	-5 013 679

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	131 330
lanspråktagande av underhållsfond	-18 695
Balanseras i ny räkning	-5 126 314
Summa	-5 013 679

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2, 3		
Årsavgifter & hyror lägenheter		761 603	754 789
Hysesintäkter lokal		105 313	95 004
Övriga rörelseintäkter		44 402	49 116
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		911 318	898 909
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	4, 5	-39 100	-491 616
Taxebundna kostnader	6	-282 618	-252 627
Övriga driftkostnader	7	-198 151	-179 411
Fastighetsskatt		-35 062	-33 802
Övriga externa kostnader	8	-62 418	-60 886
Arvoden		-63 475	-62 553
Avskrivningar		-250 067	-250 067
Summa rörelsekostnader		-930 891	-1 330 962
Rörelseresultat		-19 573	-432 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 717	594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 698	-109 824
Summa finansiella poster		-304 981	-109 230
Resultat efter finansiella poster		-324 554	-541 283
Resultat före skatt		-324 554	-541 283
Årets resultat		-324 554	-541 283

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 066 799	20 276 826
Installationer	10	242 294	275 334
Inventarier	11	11 667	18 667
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 320 760</i>	<i>20 570 827</i>
Summa anläggningstillgångar		20 320 760	20 570 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	871
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2</i>	<i>871</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		457 283	515 606
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>457 283</i>	<i>515 606</i>
Summa omsättningstillgångar		457 285	516 477
SUMMA TILLGÅNGAR		20 778 045	21 087 304

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 068 039	18 068 039
Fond för yttre underhåll		131 330	131 330
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 199 369</i>	<i>18 199 369</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 689 125	-4 147 843
Årets resultat		-324 554	-541 283
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 013 679</i>	<i>-4 689 126</i>
Summa eget kapital		13 185 690	13 510 243
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 430 000	7 430 000
Leverantörsskulder		31 182	26 396
Skatteskulder		68 864	63 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	62 309	57 051
Summa kortfristiga skulder		7 592 355	7 577 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 778 045	21 087 304

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-19 573	-432 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	250 067	250 067
Erhållen ränta	6 717	594
Erlagd ränta	-311 698	-109 824
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-74 487</i>	<i>-291 216</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	951	-951
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	15 213	-3 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 323	-295 581
Årets kassaflöde	-58 323	-295 581
Likvida medel vid årets början	515 606	811 187
Likvida medel vid årets slut	457 283	515 606

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper**Enligt BFNAR 2016:10**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120
Installationer	10	10
Inventarier	20	5

Not 2 Rörelseintäkternas innehåll	2023	2022
Avgifter bostadsrätter	676 871	676 877
Hyror hyresrätt	84 732	77 912
Hyror lokaler	105 313	95 004
El	25 181	27 916
Pant-, överlåtelse- och påminnelseavgifter	3 266	10 020
Övrigt	15 955	11 180
	911 318	898 909

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, TV/bredband samt sedvanligt underhåll och drift.

El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Även TV/bredband debiteras som ett obligatoriskt tillägg.

Not 4 Reparation och underhåll	2023	2022
Gemensamma utrymmen	–	-52 500
Lås	-703	-2 815
Installationer	-18 268	-28 397
Markytor, utemiljö inkl snöröjning	-908	-6 217
Huskropp utvändigt	–	-25 000
Övrigt	-526	-5 065
	-20 405	-119 994

Not 5 Planenligt underhåll	2023	2022
Underhåll markytor, utemiljö	-18 695	-371 622
	-18 695	-371 622

Not 6	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-55 437	-29 532
	Värme	-171 340	-167 296
	Vatten och avlopp	-37 824	-29 530
	Sophantering	-18 017	-26 269
		-282 618	-252 627

Not 7	Övriga driftkostnader	2023	2022
	Städning	-16 042	-15 597
	Fastighetsförsäkring	-26 312	-1 921
	Tomträttsavgäld/arrende	-102 900	-90 400
	Kabel-TV	-43 591	-43 076
	Bredband	-1 428	-1 428
	Pant- och överlåtelseavgifter	-4 278	-12 139
	Övrigt	-3 600	-14 850
		-198 151	-179 411

Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revision	-16 625	-16 125
	Ekonomisk förvaltning	-31 933	-29 114
	Övriga externa förvaltningskostnader	-4 646	-8 964
	Konsultarvoden	-1 875	-2 812
	Bankkostnader	-7 339	-3 871
		-62 418	-60 886

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Utgående anskaffningsvärden	22 442 720	22 442 720
	Ingående avskrivningar	-2 165 894	-1 955 867
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-210 027	-210 027
	Utgående avskrivningar	-2 375 921	-2 165 894
	Redovisat värde	20 066 799	20 276 826

Taxeringsvärde byggnad: 10 996 000
Taxeringsvärde mark: 15 450 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Utgående anskaffningsvärden	330 400	330 400
	Ingående avskrivningar	-55 066	-22 026
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-33 040	-33 040
	Utgående avskrivningar	-88 106	-55 066
	Redovisat värde	242 294	275 334

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Utgående anskaffningsvärden	35 000	35 000
	Ingående avskrivningar	-16 333	-9 333
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 000	-7 000
	Utgående avskrivningar	-23 333	-16 333
	Redovisat värde	11 667	18 667

Not 12	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	SEB ffd 2024-04-28, ränta 4,68%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2024-12-28, ränta 5,39%	-2 215 000	-2 215 000
	SEB ffd 2024-12-28, ränta 5,39%	-3 000 000	-3 000 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	7 430 000	7 430 000
		0	0

Föreningens lån förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfallodagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
	Summa ställda säkerheter	9 750 000	9 750 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	-8 405	-5 037
	Förutbetalda hyresintäkter/årsavgifter	-53 904	-52 014
		-62 309	-57 051

UNDERSKRIFTER

Johanneshov

Rim Hawat
Styrelseordförande

Oscar Höglund

Erik Claesson

Ville Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion fe089de1-2d92-4131-9f07-dc597bebef47

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-21 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-21**.

Höglund, Oscar Petter

oscarhoeglund@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "OSCAR
HÖGLUND"

Signerat: 2024-05-21

Hawat, Rim Rahif

rimhawat@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "RIM HAWAT"

Signerat: 2024-05-21

Nyström, Ville Simon

ville.nystroem@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Ville Simon
Nyström"

Signerat: 2024-05-21

Claesson, Erik Klas Rickard

erik.klas.claesson@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Erik Klas Rickard
Claesson"

Signerat: 2024-05-21

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-05-21

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.