



Årsredovisning 2023



Brf Stickmaskinen 9

Org nr 769621-2906

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stickmaskinen 9, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stickmaskinen 9 i Stockholm kommun den 23 november 2010. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 15 703 100 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen äger marken Stickmaskinen 9 i Stockholm kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 131 kvm. Fastigheten består av tolv stycken bostadsrättslägenheter och en lokal. Den totala boarean (BOA) uppgår till 594 kvm och lokalarean uppgår till sju kvm, totalt 601 kvm. Byggnaden uppfördes 1940 och renoverades 1999.

Lägenhetsfördelning:

- 9 st 2 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA (Protector Försäkring) inklusive ansvärsförsäkring för styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift som uppgått till 1 589 kr per lägenhet år 2023 samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 419 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 619 000 kr och markvärdet är 7 800 000 kr. Värdeår är 1998.



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB avseende ekonomisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 20 september 2010.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 926 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna-Karin Johnsson	
	Alexander Morton	
	Sania Valivand	avgick 2024-04-01
	Ola Eklund	
	Louise Holmsten	

Suppleater	Aisan Rasouli
	Camilla Erneborn

Styrelsen hade en extra stämma 10 september 2023.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting, Gotting Revision AB som huvudansvarig revisor.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2023 började balkongbygget för samtliga lägenheter. Detta färdigställdes och slutbesiktigades i juni 2023.

Under sommaren 2023 har även renovering av båda portarnas trappor utförts

Föreningen har haft en avgifthöjning under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 14.

Antal nya medlemmar 3.

Antal utträdde medlemmar 3.

Antal medlemmar vid årets slut 14.

Föreningen har inte haft några andrahandsuthyrningar under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	570	537	565	562
Resultat efter finansiella poster	-316	-356	-230	-602
Soliditet (%)	82,66	82,90	74,49	70,28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	926	861	806	783
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 573	4 668	6 426	8 185
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 627	4 723	6 502	8 281
Sparande per kvm (kr/kvm)	19	-102	108	-180
Räntekänslighet (%)	5,00	5,48	8,07	10,58
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	380	429	419	368
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,48	94,94	84,81	82,10

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +

väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

W

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 880 000	5 171 500	385 875	-2 773 167	-355 869	14 308 339
Disposition av föregående års resultat:			32 655	-388 524	355 869	0
Årets resultat					-316 108	-316 108
Belopp vid årets utgång	11 880 000	5 171 500	418 530	-3 161 691	-316 108	13 992 231

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 161 691
årets förlust	-316 108
	-3 477 799

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	32 655
i ny räkning överföres	-3 510 454
	-3 477 799

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	549 898	511 463
Hysesintäkter	3	19 876	25 366
Övriga rörelseintäkter	4	184	1 869
Summa nettoomsättning		569 958	538 698
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-28 750	-6 990
Driftskostnader	5	-336 218	-390 326
Administrationskostnader	6	-64 596	-142 819
Fastighetsskatt/avgift		-19 420	-18 418
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-448 984	-558 553
Avskrivning byggnad		-327 505	-294 453
Summa avskrivningar		-327 505	-294 453
Resultat före finansiella poster		-206 531	-314 308
Ränteintäkter		171	0
Räntekostnader på fastighetslån		-102 722	-41 298
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 026	-263
Summa kapitalnetto		-109 577	-41 561
Resultat efter finansiella poster		-316 108	-355 869
Årets resultat		-316 108	-355 869



Balansräkning

Not
I

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	7	15 975 415	14 319 786
Pågående arbete		0	45 634
Summa materiella anläggningstillgångar		15 975 415	14 365 420

Summa anläggningstillgångar

15 975 415

14 365 420

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-3 483	3 189
Aktuella skattefordringar		0	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16 442	14 907
Avräkningskonto förvaltare		142 318	142 786
Summa kortfristiga fordringar		155 277	161 366

Kassa och bank

796 750

2 733 272

Summa omsättningstillgångar

952 027

2 894 638

SUMMA TILLGÅNGAR

16 927 442

17 260 058

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	17 051 500	17 051 500
Fond för yttre underhåll	418 530	385 875
Summa bundet eget kapital	17 470 030	17 437 375

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 161 691	-2 773 167
Årets resultat	-316 108	-355 869
Summa fritt eget kapital	-3 477 799	-3 129 036

Summa eget kapital

13 992 231 **14 308 339**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	2 748 305	2 805 245
Leverantörsskulder		27 608	25 313
Aktuella skatteskulder		18 418	17 408
Övriga skulder		19 150	18 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	121 730	85 335
Summa kortfristiga skulder		2 935 211	2 951 719

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 927 442 **17 260 058**



Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-316 108	-355 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		327 505	294 453
Förändring skatteskuld/fordran		1 742	1 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 139	-60 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		6 672	-3 189
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 051	708
Förändring av leverantörsskulder		2 295	-1 229
Förändring av kortfristiga skulder		-20 545	906 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten		510	842 192
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 937 500	-45 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 937 500	-45 634
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	2 850 000
Förändring av långfristiga skulder		0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	850 000
Årets kassaflöde		-1 936 990	1 646 558
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 876 058	1 229 500
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		939 068	2 876 058

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och stomkompletteringar	50-100 år
Fasad, yttertak och ventilation	25-30 år
Värme, el, sanitet och ventioation	25-30 år
Styr och övervakning	15-25 år
Inre ytskikt, vitvaror och köksinredning	15-30 år
Tvättstuga och Fönsterrenovering	25 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter	549 898	511 463
	549 898	511 463

I årsavgifterna ingår det värme och vatten.

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
Hyresintäkter, bostäder	0	5 490
Hyresintäkter, p-plats	16 800	16 800
Hyresintäkter, lokaler	3 076	3 076
	19 876	25 366

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	4 043	0
Städavgifter	-4 995	0
Betalningspåminnelse	600	180
Pant- och överlåtelseavgift samt andrahandsupplåtelse	536	1 689
	184	1 869

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	27 060	34 070
Trädgårdsskötsel	5 408	25 325
Städkostnader	17 370	26 855
Hyra av entrémattor	4 899	4 286
Snöröjning/sandning	14 612	6 250
Besiktningsskostnader	1 079	585
El	55 321	39 638
Värme	163 073	147 455
Vatten och avlopp	9 962	70 483
Avfallshantering	12 088	10 078
Försäkringskostnader	13 107	12 102
Kabel-tv	3 984	3 631
Bredband	7 276	8 771
Förbrukningsmaterial	979	798
	336 218	390 327



Not 6 Administrationskostnader

	2023	2022
Telefoni	614	862
Porto, Annonsering	1 212	3 646
Föreningsgemensamma kostnader	2 725	15 000
Revisionsarvode	15 125	14 875
Ekonomisk förvaltning	32 666	31 791
Bankkostnader	5 795	3 416
Hantering överlåtelse och pant	0	250
Mäklararvoden	0	68 000
Övriga poster	2 219	800
Medlem/föreningsavg	4 240	4 180
	64 596	142 820

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 754 523	11 754 523
Inköp	1 983 134	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	13 737 657	11 754 523
Ingående avskrivningar	-2 726 682	-2 432 229
Årets avskrivningar	-327 505	-294 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 054 187	-2 726 682
Ingående uppskrivningar	5 291 945	
Ingående anskaffningsvärde mark		5 291 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	5 291 945	5 291 945
Utgående redovisat värde	15 975 415	14 319 786
Taxeringsvärden byggnader	11 619 000	11 619 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	7 800 000
	19 419 000	19 419 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	12 202	10 667
Föreningsavgift eller medlemsavgift	4 240	4 240
	16 442	14 907



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 32964761	5,81	2024-07-28	2 000 000	2 000 000
SEB 33368321	5,81	2023-07-28	748 305	805 245
			2 748 305	2 805 245
Avgår kortfristig del			-2 748 305	-2 805 245

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 56 940 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 748 305 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	48 214	13 655
Fastighetsel	7 517	5 166
Fjärrvärme	24 204	23 027
Avfallskostnader	3 022	2 681
Upplupna räntekostnader	6 213	1 976
Beräknat arvode för revision	16 250	16 250
Vatten- och avlopp	16 074	18 899
Fastighetsskötsel	0	1 400
Ekonomisk förvaltning	0	2 281
	121 494	85 335



Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 550 000	7 550 000
	7 550 000	7 550 000

Stockholm



Anna-Karin Johnsson



Alexander Morton

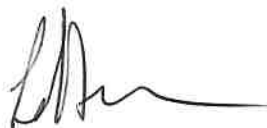


~~Asian~~
Asian Rasouli

I genskap av suppleant



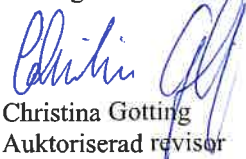
Ola Eklund



Louise Holmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 maj 2024

Gotting Revision AB



Christina Gotting
Auktoriserad revisor