

Årsredovisning 2023

Brf Dvärgbjörken 12 i Hägersten

716418-6020



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dvärgbjörken 12 i Hägersten

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 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
Dvärgbjörken 12	1986	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 292 kvm och 1 lokal om 58 kvm. Byggnadernas totalyta är 1437 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rolf Dahlberg	Ordförande
Lisbet Limnell	Suppleant
Ellen Kasholm	Styrelseledamot
Tomas Backlund	Styrelseledamot

Valberedning

—

Firmateckning

Av styrelsen två i förening

Revisorer

Jan-Erik Forsberg

Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av termostatventiler uppgång 10

Planerade underhåll

2024 ● Fortsatt byte av termostatventiler

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme Stockholms Exergi intelligy

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 5% 2023-01-01 och höjdes ytterligare 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vår tomträttsavgäld höjdes för sista gången 2023-10-01 i den här vändan till 209.000kr/år Den ligger nu still till 2029. Höjningen 2029 ser ut att bli avsevärt lägre 2029. Kring 40% enligt dom lister som finns.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 038	1 001	956	960
Resultat efter fin. poster	-73	-88	-12	-87
Soliditet (%)	91	90	-	-
Yttre fond	405	282	202	-
Taxeringsvärde	40 801	40 801	26 934	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	685	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	88,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-15	-25	27	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	44	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	224	198	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	317	293	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -21 169 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Vi har höjt avgifterna med 10% från 1 januari 2024 vilket bör täcka upp för höjda taxor för fjärrvärme sophämtning och el. Höjningen av tomrättsavgälden är nu över och nästa höjning kommer 2029 och verkar bli mer modest c:a 40.000kr/år. På bank nu 250.000kr.

Framåt hösten sannolikt kring 400.000kr.Vi är beredda att höja månadsavgifterna mer framöver om det behövs/ Rolf Dahlberg
ordförande

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 636	-	-	1 636
Upplåtelseavgifter	4 307	-	-	4 307
Fond, yttre underhåll	282	-	122	405
Balanserat resultat	-3 333	-88	-122	-3 543
Årets resultat	-88	88	-73	-73
Eget kapital	2 804	0	-73	2 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 543
Årets resultat	-73
Totalt	-3 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122
Balanseras i ny räkning	-3 738
	-3 615

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	1 038	1 001
Övriga rörelseintäkter	3	20	-0
Summa rörelseintäkter		1 058	1 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-967	-915
Övriga externa kostnader	8	-70	-71
Personalkostnader	9	-50	-54
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51	-51
Summa rörelsekostnader		-1 138	-1 091
RÖRELSERESULTAT		-80	-90
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Summa finansiella poster		7	2
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73	-88
ÅRETS RESULTAT		-73	-88

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 478	2 522
Maskiner och inventarier	11	2	9
Summa materiella anläggningstillgångar		2 480	2 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 480	2 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	10
Övriga fordringar	12	48	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104	94
Summa kortfristiga fordringar		160	151
Kassa och bank			
Kassa och bank		353	364
Summa kassa och bank		353	364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		513	515
SUMMA TILLGÅNGAR		2 993	3 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 943	5 943
Fond för yttre underhåll		405	282
Summa bundet eget kapital		6 348	6 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 543	-3 333
Årets resultat		-73	-88
Summa fritt eget kapital		-3 615	-3 420
SUMMA EGET KAPITAL		2 732	2 805
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54	42
Skatteskulder		7	5
Övriga kortfristiga skulder		12	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	188	179
Summa kortfristiga skulder		260	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 993	3 047

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-80	-90
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	51	51
	-28	-38
Erhållen ränta	7	2
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-21	-36
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9	55
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11	17
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11	17
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364	347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	353	364

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dvärgbjörken 12 i Hägersten 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	929	892
Hyresintäkter, lokaler	49	46
Hyresintäkter, p-platser	58	56
Övriga intäkter	2	8
Summa	1 038	1 001

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	9	0
Övriga intäkter	1	0
Övriga rörelseintäkter	11	0
Summa	20	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	9	6
Övrigt	0	4
Summa	9	10

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	12	108
VA	82	0
Summa	94	108

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	50	63
Uppvärmning	323	285
Vatten	84	73
Sophämtning	54	57
Summa	510	478

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	19	5
Tomträttsavgälder	196	178
Bredband/Kabel-TV	86	85
Fastighetsskatt	54	52
Summa	354	319

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	15	52
Revisionsarvoden	13	13
Ekonomisk förvaltning	43	5
Summa	70	71

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	14	18
Löner, arbetare	30	30
Sociala avgifter	5	6
Summa	50	54

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 435	4 435
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 435	4 435
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 913	-1 869
Årets avskrivning	-44	-44
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 958	-1 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 478	2 522
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 677	15 677
Taxeringsvärde mark	25 124	25 124
Summa	40 801	40 801

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	621	621
Utgående anskaffningsvärde	621	621
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-611	-604
Avskrivningar	-7	-7
Utgående avskrivning	-619	-611
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2	9

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48	47
Summa	48	47

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0
Försäkringspremier	15	14
Kabel-TV	0	2
Tomträtt	52	48
Bredband	0	19
Förvaltning	12	11
Summa	104	94

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5
El	5	9
Uppvärmning	47	44
Vatten	14	13
Förutbetalda avgifter/hyror	103	95
Beräknat revisionsarvode	13	13
Summa	188	179

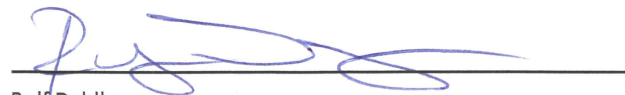
NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

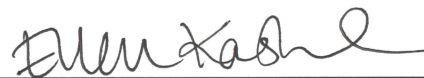
Underskrifter

Hägersten 2024-05-21

Ort och datum



Rolf Dahlberg
Ordförande

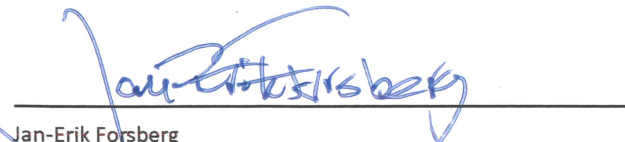


Ellen Kasholm
Styrelseledamot



Tomas Backlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-27



Jan-Erik Forsberg
Revisor

JEF Holding AB

Till Föreningsstämman i BRF Dvärgbjörken 12 i Hägersten Org.nr 716418-6020

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Dvärgbjörken 12 i Hägersten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, 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 har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 maj 2024



Jan-Erik Forsberg
Revisor