

Årsredovisning 2023



Brf Birgersgården

Org nr 702000-1736

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 Birgersgården får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-02-12.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1995-08-29.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-08-29, men var innan dess en bostadsförening (BF upa) bildad 1921-01-15. Föreningens fastighet med beteckningen Väduren 11 uppfördes under åren 1913-1918 efter ritningar från 1913 och består av två flerbostadshus fördelat som gathus (port A och B) med sex våningar plus markplan, respektive gårdshus (port C) med fyra våningar plus markplan. Fastigheten förvärvades 1921. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totala yta uppgår till 3 594 kvm, vilka fördelar sig på 2 771 kvm bostäder och 823 kvm lokaler. Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna som upplåts med bostadsrätt är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13 st	14 st	6 st	10 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvm</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>	<u>Kontraktstyp</u>
Inramningsaffär	135	Nej	2023-08-31	3-årig m förlängning
Sushibutik	48	Nej	2023-01-06	3-årig m förlängning
Elgrossbutik	640	Nej		Bostadsrättslokal

I föreningen finns även följande gemensamma anläggningar:

Tvättstuga, plan 6 i B-trapphuset
Cykelställ på gården
Lokalen Inramningsaffär är outhyrd från september 2023

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2023 har uppgått till 1589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 framtagen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (64) medlemmar. Under året har 4 (6) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 3 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Andrahandsuthyrning beviljas av styrelsen efter ansökan av medlem och medges i enlighet med normal praxis. En ansökan kan maximalt sträcka sig 12 månader i tid och ska ges till styrelsen i god tid före planerad uthyrning. Styrelsen har beslutat att korttidsuthyrning ej accepteras.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ola Schultz-Eklund	Ordförande
Karin Troedsson	Ledamot, kassör
Anders Troedsson	Ledamot
Nina Gyllenhoff	Ledamot
Alice Östberg	Ledamot avgått
Peps Bengtsson	Ledamot
Oscar Hellström	Suppleant
Max Gylin	Suppleant

Under verksamhetsåret har Alice Östberg avgått p g a flytt och ersatts av Peps Bengtsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande i direkt anslutning till stämman.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring genom Söderberg & Partners försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Revisor

Lena Normann Ordinarie, extern revisor HQV Stockholm AB

Valberedning

Valberedning valdes inte utan styrelsen utser en kommitté inom sig för att bereda nästa stämma.

Byggnadens tekniska status

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Ev kommentarer</u>
Stambyte	1993	Senast utförda arbeten
Elstigare	1993	3-faskablar till alla lgh
Fönsterrenovering	1998	Kittning, målning utvändigt
Fasader mot gården	2005	Totalrenovering av puts, stuprör
Bredband, fastighetsnät	2005	100/100 Mbps (kablarna klarar 1 Gbps)
Fjärrvärmecentral	2008	Byte
Trapphus och entréer	2009	Renovering; målning, el och belysning, brandförstärk. åtgärder, renovering av entrédörrar och ny porttelefon
Tak på gathuset	2011	Ommålning av plåt
Tryckstegringspump	2012	Byte pga dåligt tryck i fastighetens vattensystem
Vattenledning	2012	Byte och isolering av inkommande vattenledning från gatan till ramverkstan
Värmeåtgärder	2012	Nya radiatorer installerades hos New Look, Lgh nr 044, samt i bostadsrättslokal
Balkonger B- och C Hus	2013	Balkonger uppfördes av Fästab AB
Spolning av samtliga stammar	2014	Solna Högtryck
Entréer	2017	Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Nya och energisparande tvättmaskiner och ny torktumlare
Selektivt stambyte C Hus	2019	Stambyte i några lgh i C Hus som upptäckts vid läcka
OVK	2019	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd
Nya takstegar för sotning	2021	Efter påpekande
Uppgradering av router	2021	Uppgradering för att möjliggöra högre hastigheter
Nya sopkärl	2022	För att möjliggöra sortering av matfall
Installation av filter	2022	För avgasning och avlägsnande av magnetit i värmesystemet
Utbyte av vattenlås	2022	Dagvattenbrunnen vid B-utgången till gården
Vattenläcka	2022	Omfattande arbeten pga vattenläcka vid ombyggnad i C-huset inklusive sanering och restaurering i källarlokalen hos Electroskandia
Energideklaration	2022	Upprättad
Fönsterrenovering	2022/2023	Utförs under vintern 2022/2023

Väsentliga händelser

- Rören för avlopp från dagvattenbrunnarna vid A-porten är bytta
- Avgasreningsfilter med magnititfälla installerat i uppvärmingscentralen för att få bättre och jämnare värme i huskropparna
- Fönsterrenoveringen avslutad sommaren 2023
- Ny hyresgäst, Saya Sushi, kontrakterades för lokal nr 044
- Dörrstoppar monterade i B, både mot gatan och in mot gården
- Radonmätning gjord i A, B och C. A och C är helt klara.
- Städdag arrangerades i april då gården rensades, cyklar och barnvagnar gick igenom, samt vinds- och källarförråden rensades
- Ny leverantör av fastighetsskötsel, Fastighetsskötsel AB, kontrakterades då vi inte var nöjda med tidigare leverantör
- Brunnarna på gården renoverades, inklusive tätskiktet ner mot källarlokalen
- Policydokument för hur OVKn skall hanteras i C-huset är upprättat
- Nytt fördelaktigt avtal för 2024 förhandlades fram med Fastum till följd av att föreningen drabbades av flertal felaktiga fakturor i början av året
- Filmning av samtliga stammar är gjord
- Renoveringsregler är uppdaterade och upplagda på hemsidan
- Ny försäkringsleverantör Brandförsäkringsbolaget AB kontrakterad
- Tätning av genomförningar gjord på samtliga tak, samt läckan vid förråd vid B-vinden åtgärdad
- Försäkringsärende upprättat och avslutat för de skador på fastigheten som uppstod vid renovering av lägenhet i C-huset
- Föreningen ansökte om elstöd och fick det utbetalat efter överklagan
- Checklista för besiktning av lägenhet samt förråd före försäljning upprättad
- Långdragen process med hyresgäst i lokal 043 avslutad, där ärendet gick till Kronofogden och med avhysning som resultat
- Styrelsen har regelbundet uppdaterat hemsidan med löpande nyheter. Styrelsen har även uppmuntrat medlemmarna att prenumerera på digitala nyheter via hemsidan.

Kabel-TV och internet

Föreningen har avtal för kabel-tv med Comhem. Digital-tv och HDTV fås med dekoder under privat abonnemang. Föreningen har ett egenägt fastighetsnät för internetanslutning av alla lägenheter. Bredbandshastigheten är 250/250 Mbps (ner/upp) och medlemmarna kan på eget initiativ uppgradera till 1000/1000Mbps sedan routern bytts och nytt avtal tecknats. Detta medförde ingen avgiftshöjning för tjänsten.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 465	2 107	2 125	2 123	2 111
Lokalhyor/kvm bostadsyta (kr)	236	199	199	198	193
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	639	553	553	553	553
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 141	4 175	3 121	3 149	3 178
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	22	22	17	13	14
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	180	152	155	133	142
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	27	22	20	19	17
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 193	3 219	2 406	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	-24	144	0	0
Räntekänslighet (%)	6	8	6	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	196	192	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	72	96	0	0

Totalytan uppgår till 3 594 kvm och bostadsytan till 2 771 kvm.

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023. Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även den separata värmedebiteringen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

usterat 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.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser/ upplåtelser	Uppskrivning fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 739	5 000	2 942	-5 409	-1 280	3 993
Disposition av föregående års resultat:			397	-1 677	1 280	0
Årets resultat					-1 106	-1 106
Belopp vid årets utgång	2 739	5 000	3 339	-7 086	-1 106	2 886

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 085 106
årets förlust	-1 106 365
	-8 191 471

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	396 915
ianspråk från fond för yttre underhåll	-912 621
i ny räkning överföres	-7 675 765
	-8 191 471

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Uppllysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader, planerat underhåll samt ökade räntekostnader. Framtida underhållsbehov enligt underhållsplanen kommer att finansieras med planerade avgiftshöjningar och vid större underhåll kan även lån behöva tas. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 35 % från den 1 april 2024. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 464 734	2 106 932
Övriga intäkter	3	492 835	15 509
		2 957 569	2 122 441
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 624 311	-2 503 331
Övriga externa kostnader	5	-375 854	-200 168
Personalkostnader	6	-137 991	-126 951
Avskrivningar		-507 051	-450 395
		-3 645 207	-3 280 845
Rörelseresultat		-687 638	-1 158 404
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 834	50
Räntekostnader		-420 561	-121 293
		-418 727	-121 243
Resultat efter finansiella poster		-1 106 365	-1 279 647
Årets resultat		-1 106 365	-1 279 647

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	7	1 875 000	1 875 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		5 595 500	5 595 500
Byggnader och fastighetsförbättringar	8	6 509 729	4 183 987
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	1 972 378
		12 105 229	11 751 865
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		13 983 029	13 629 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 119	0
Övriga fordringar	10	84 539	47 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 470	98 341
		176 128	146 044
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		734 227	2 922 208
Summa omsättningstillgångar		910 355	3 068 252
SUMMA TILLGÅNGAR		14 893 384	16 697 917

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		396 120	396 120
Uppåtelseavgifter		2 342 750	2 342 750
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Fond för yttre underhåll		3 338 826	2 941 911
		11 077 696	10 680 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 085 106	-5 408 545
Årets resultat		-1 106 365	-1 279 647
		-8 191 471	-6 688 192
Summa eget kapital		2 886 225	3 992 589
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	2 000 000
Övriga skulder		0	20 400
Summa långfristiga skulder		0	2 020 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 475 711	9 569 000
Leverantörsskulder		147 293	394 448
Övriga skulder		650	5 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	383 505	716 010
Summa kortfristiga skulder		12 007 159	10 684 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 893 384	16 697 917

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 106 365	-1 279 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		507 051	450 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-599 314	-829 252
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		52 919	329 652
Förändring av kortfristiga fordringar		3 051	16 683
Förändring av leverantörsskulder		-247 155	138 518
Förändring av kortfristiga skulder		-416 778	211 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 207 277	-132 651
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-860 415	-1 972 378
Finansieringsverksamheten			
Nytt lån		0	3 000 000
Amortering av lån		-120 289	-79 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 289	2 921 000
Årets kassaflöde		-2 187 981	815 971
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 922 208	2 106 236
Likvida medel vid årets slut		734 227	2 922 207

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 kan skilja sig jämfört med föregående år pga ny förvaltare.

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 och underhållsplan.

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 och fastighetsförbättringar (10 år - 150 år)	10% - 0,67%
Inventarier, verktyg och installationer (5 år)	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 071 513	956 065
Värmedebitering	699 295	559 424
Hysesintäkter, lokaler ej moms	652 646	550 164
Hysesintäkt kabel-tv, ej moms	41 280	41 279
	2 464 734	2 106 932

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Pantförskrivningsavgift	0	13 012
Övriga fakturerade intäkter	53 694	2 497
Elprisstöd	10 639	0
Försäkringsersättningar	428 502	0
	492 835	15 509

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetssköts extra beställning	0	148 438
Fastighetsskötsel grundavtal	30 774	41 652
Städning	87 289	79 225
Fastighetsskötsel gård	3 310	170
Hiss	13 703	14 399
Serviceavtal	8 750	8 750
Besiktningkostnader	3 810	0
Radonmätning	11 294	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	2 843
Reparationer	327 227	358 219
Planerat underhåll (samlingsk)	912 621	743 955
Fastighetsel	78 589	79 378
Fjärrvärme	647 500	546 889
Vatten- och avlopp	95 691	77 761
Avfallshantering	63 385	84 312
Fastighetsförsäkring	132 490	117 818
Kommunikation	58 090	52 673
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	149 788	146 848
	2 624 311	2 503 330

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ek förvaltning grundavtal	48 034	56 172
Revisionsarvode extern revisor	57 500	25 625
Juridiska kostnader	6 238	44 063
Övriga förvaltningskostnader	30 315	20 288
Lagfart	0	16 875
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	5 850	5 770

Bankkostnader	550	2 150
Hantering överåtelse o pant	0	13 012
Förbruknings inventarier	21 502	16 213
Fast telefoni	1 352	0
Hemsida	3 738	0
Befarad förlust	200 776	0
	375 855	200 168

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	105 000	96 600
	105 000	96 600
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 991	30 351
	32 991	30 351
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	137 991	126 951

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lokaler (återköp av lokal mellan A-B porten 4)

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående redovisat värde	1 875 000	1 875 000

Not 8 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Inköp	2 832 793	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 439 776	12 606 983
Ingående avskrivningar	-8 422 996	-7 972 601
Årets avskrivningar	-507 051	-450 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 930 047	-8 422 996
Utgående redovisat värde	6 509 729	4 183 987
Taxeringsvärden byggnader	39 800 000	39 800 000
Taxeringsvärden mark	92 505 000	92 505 000
	132 305 000	132 305 000

*Uppskrivning av mark har skett med 5000 tkr.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående fönsterrenovering	0	1 972 378
	0	1 972 378

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	75 368	47 703
Övriga kortfristiga fordringar	9 171	0
	84 539	47 703

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,766	2024-04-29	1 339 500	1 356 500
Stadshypotek	4,742	2024-08-08	5 136 211	5 212 500
Stadshypotek	4,565	2024-12-12	3 000 000	3 000 000
SEB	1,180	2024-04-28	2 000 000	2 000 000
			11 475 711	11 569 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 475 711	9 569 000

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:

Lån som förfaller inom ett år: 11 475 711 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilaga som ingår i ovanstående lån: 17 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionskostnad	33 750	20 000
Elkostnad	5 484	6 738
Räntekostnader	54 951	35 843
Förutbetalda hyror/avgifter	150 550	79 616
Fjärrvärme	102 502	88 939
Vatten och avlopp	15 985	14 403
Avfall	15 549	13 740
Reparationer	4 735	33 029
Underhåll	0	412 559
Övriga upplupna kostnader	0	11 142
	383 506	716 009

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 025 000	12 025 000
	12 025 000	12 025 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ola Schultz-Eklund
Ordförande

Anders Troedsson

Karin Troedsson

Nina Gyllenhoff

Peps Bengtsson ”i egenskap av suppleant”

Vår revisionsberättelse har lämnats

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Birgersgården.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-22 11:13:09

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS TROEDSSON (19621107XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 11:56:06
 KARIN ZETTERLUND TROEDSSON (19620608XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-22 09:46:25
 NINA GYLLENHOFF (19960524XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 14:05:29
 Karl Ola Billy Schultz-Eklund (19610303XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-20 12:04:38
 Lena Normann (19711006XXXX) Revisor	2024-05-22 11:13:09
 PEPS BENGTTSSON (19680615XXXX) suppleant	2024-05-21 09:27:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Birgersgården.pdf (247387 byte)

975B8D58B31405FB501CC1FDF744C64ACBAFB9C4632D56BA2999A377BB535F1CC5018D66DF66DD361D95
B9D297B4566A653BC81F8C95A6B8FEB9600D946D052C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birgersgården

Org.nr 702000-1736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birgersgården för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Birgersgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signering

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 11:16

SENT BY OWNER:
Lena Normann • 22.05.2024 11:15

DOCUMENT ID:
B10oDNjX0

ENVELOPE ID:
BJZsswEom0-B10oDNjX0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Birgersgården.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	Signed	22.05.2024 11:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06)
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	22.05.2024 11:16	Low	IP: 4.223.159.64

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed