

Brf Avgiften 1

Org.nr: 716419-1756

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Avgiften 1, organisationsnummer 716419-1756, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 391 m², varav 1 349 m² utgör lägenhetsyta och 42 m² utgör lokalyta.

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1959.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Uppvärmning av fastigheten sker via fjärrvärme.

Föreningens säte är i Hägersten, Stockholms stad.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ulla Innala
Ledamot	Madeleine Ångman
Ledamot	Inez Gustafsson
Ledamot	Jonas Fäldt
Ledamot	Felix Lind
Ledamot	Ann Sundberg
Suppleant	Anita Widén
Suppleant	Ann-Charlotte Englander
Suppleant	Anton Beskow

Revisor

Extern Ingolf Berg

Intern Linus Ehrensträhle

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Charlotte Englander sammankallade.

Information om fastigheten

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	46
2 rok	21	1 190
4 rok	1	113
Summa	23	1 349

Totalt antal bostadslägenheter: 23

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²
	1	42

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 1 391

Garage och P-platser

	Antal platser
	18

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Mattor i hiss och entré	Berendsen Textil Service AB
Trapphus, hiss och källarstädning	Städfirma Anne Nahama Lumme
Vatten, avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och avfall, SVOA
Internet, telefoni, TV	Telenor
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
EI	Ellevio AB
Teknisk förvaltning	Egen regi samt Delagott Förvaltning
Hiss	Kiwa
Tvättmaskiner	ATdrift
Försäkring	Länsförsäkringar
Rörmokare	Ekens Rör

Händelser under året

Styrelsen har under året haft sex sammanträden förutom årsstämma och konstituerande möte. Styrelseledamöter har vid olika tillfällen träffat representanter för servicebolag och företag.

Två gemensamma städdagar har genomförts med arbete inomhus och på tomten samt med trevlig lunchsamvaro. Glöggmingel och julkaffe har ordnats. Alla i huset är välkomna att delta i aktiviteterna.

En ny hemsida med adress brfavgiften1.se har lanserats med aktuell information om föreningen.

Styrelsen har planerat för en större ombyggnad av hissen och ett flertal offerter har tagits emot.

Beslut att höja månadsavgiften med 5 procent togs i december.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-04-21

Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny tvättstugeutrustning	2023	Två nya tvättmaskiner installerade
Reparation hiss	2023	Säkerhetskontroll
Underhåll takplåt & taktegel	2023	Besiktning, reparation och byte trasigt tegel
Målning av källargolv efter relining	2021	
Gästrum	2019	Mangelrum ombyggt till gästrum
Relining av avloppsstammar	2019	Avser avloppsstammar under bjälklag i källaren som ej åtgärdades vid stambytet 2003
Elarbete	2019	Mindre underhåll av elsystem i källaren p.g.a. gästrum och ytterligare underhåll utebelysning
Energideklaration	2019	Obligatorisk energideklaration
Fönsterisolering	2018	Montering av kassett med dubbelglas och argongas mellan glasen
OVK	2018	Obligatorisk Ventilationskontroll
Elarbete	2018	Mindre underhåll av elsystem i källaren och på vind och byte av utebelysningsarmaturer
Demontering av mangel	2018	Den gigantiska mangeln har demonterats och forslats bort
Stamspolning	2018	Spolning av köks- och badrumsstammar
Renovering vädringsventiler	2018	Packningar bytta på samtliga ventiler, trasiga ventiler har reparerats
Byte röklucka	2017	
Byte källardörrar	2017	
Underhållsmålning fönster	2016-2017	Färdigt 2017
Installation av Stokabs fibernät	2014	
Nya murar och rabatter	2012	
Dränering runt hela fastigheten	2012	Avrinning genom en sprängd ränna i berggrunden
Ny entrétrappa med ledstång och grunda trappsteg	2012	
Stenlagd gångväg samt ny asfalt på gårdsplanerna	2012	
Ny ytterdörr samt automatisk dörröppnare	2011	
Radonmätning med 2 x 7 dosor	2010-2011	Genomfört utan några anmärkningar
Byte av trappbelysning	2010	
Takrenovering-plåtdelen	2009	Hängrännor och diverse plåtarbete
Energideklaration	2009	Genomfördes i april
Helrenovering Fönster	2006	Slitna fönster byttes ut
Rörstambyte	2003	
Renovering tvättstuga	2003	I samband med stambyte 2003
Säkerhetsdörrar	1999	
Fjärrvärme	1999	
Nya balkonger	1994	
Omläggning av tak	1994	

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	815	804	800	802
Årsavgifter, tkr	627	627	627	627
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 32	32	- 17	- 18
Soliditet ¹ , %	76	77	47	47
Räntekänslighet	2	2	3	3
Värmekostnad/kvm totalyta	198	172	185	197
Elkostnad/kvm totalyta	31	41	28	24
Energi och VA-kostnader/kvm totalyta	261	244	237	236
Sparande/kvm totalyta	67	109	73	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	23	22
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrättsyta	465	465	465	465
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 103	1 140	1 176	1 272
Skuldsättning / kvm totalyta	1 069	1 105	1 141	1 234
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	28	12	20	20
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	77	77	77

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energi och VA-kostnader/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av stigande räntekostnader över åren samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt justerat resultat på 93 109 kr.

Räntekostnaderna för lån uppgår till 37 989 kr och kostnaderna för uppvärmning belöper sig på 276 526 kr. Dessa utgifter påverkar kassaflödet negativt.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 171 518	1 456 448	138 494	1 400 006	- 2 626 266	31 748	5 571 948
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll			82 383		-82 383		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-17 153		17 153		0
Balanseras i ny räkning					31 748	- 31 748	0
Årets resultat						- 32 290	- 32 290
Belopp vid årets utgång	5 171 518	1 456 448	203 724	1 400 006	- 2 659 748	- 32 290	5 539 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 659 748
Årets resultat	- 32 290
Totalt	- 2 692 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	82 383
Balanseras i ny räkning	- 2 774 421
Totalt	- 2 692 038

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	815 455	803 772
Övriga rörelseintäkter	3	17 481	13 788
Summa Rörelseintäkter		832 936	817 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-534 330	-501 151
Övriga externa kostnader	5	-170 356	-148 570
Avskrivningar		-125 399	-119 759
Summa Rörelsekostnader		-830 085	-769 480
RÖRELSERESULTAT		2 851	48 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 102	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 243	-16 350
Summa Finansiella poster		-35 141	-16 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-32 290	31 748
RESULTAT FÖRE SKATT		-32 290	31 748
ÅRETS RESULTAT		-32 290	31 748

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 602 082	6 720 750
Inventarier, verktyg och installationer	7	93 139	47 997
Summa materiella anläggningstillgångar		6 695 221	6 768 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 697 521	6 771 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		500	500
Övriga fordringar		1 462	17 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 596	48 867
Summa kortfristiga fordringar		52 558	67 116
Kassa och bank			
Kassa och bank		504 222	432 069
Summa kassa och bank		504 222	432 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 781	499 185
SUMMA TILLGÅNGAR		7 254 301	7 270 232

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 400 006	1 400 006
Fond för yttre underhåll		203 724	138 494
Insatser		6 627 966	6 627 966
Summa bundet eget kapital		8 231 696	8 166 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 659 748	-2 626 266
Årets resultat		-32 290	31 748
Summa fritt eget kapital		-2 692 038	-2 594 518
SUMMA EGET KAPITAL		5 539 658	5 571 948
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	541 092	539 994
Summa långfristiga skulder		541 092	539 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	946 226	997 460
Leverantörsskulder		84 946	32 449
Skatteskulder		1 122	1 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 257	126 427
Summa kortfristiga skulder		1 173 551	1 158 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 254 301	7 270 232

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 851	48 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	125 399	119 759
Summa	128 250	167 839
Erhållen ränta	3 102	18
Erlagd ränta	-38 243	-16 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 109	151 507
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	14 558	14 501
Minskning av rörelseskulder	66 495	-17 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 162	148 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-51 873	-49 088
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 873	-49 088
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-50 136	-49 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 136	-49 350
Årets kassaflöde	72 153	50 548
Likvida medel vid årets början	432 069	381 521
Likvida medel vid årets slut	504 222	432 069

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tidigare år har det skrivits av för mycket. Detta korrigerades under 2021. Mer info under not 7.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	40 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Relining	20 år
Markanläggning	40 år

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	627 179	627 179

Hyresintäkter

Hyresintäkter	4 338	0
Lokaler	40 275	36 330
Garage och p-platser	70 800	67 400
Kabel-TV	72 864	72 864

Totalt nettoomsättning

188 277	176 594
815 455	803 773

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Gästlägenhet	6 000	2 300
Övriga ersättningar och intäkter	11 481	11 488

Totalt övriga rörelseintäkter

17 481	13 788
17 481	13 788

Not 4. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	43 010	58 245
Uppvärmning	276 526	239 530
Vatten och avlopp	43 758	40 953
Sophämtning	2 755	6 436

366 049	345 164
----------------	----------------

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	3 634	5 266
--	-------	-------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	61 265	55 800
Matthyra	12 517	11 322
Övriga köpta tjänster	21 116	3 218

94 898	70 340
---------------	---------------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	24 093	23 073
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 627	37 547

61 720	60 620
---------------	---------------

Reparationer

Övriga reparationer	1 859	2 608
---------------------	-------	-------

Underhåll

Underhåll	6 170	17 153
-----------	-------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

534 330	501 151
----------------	----------------

Not 5. Övriga externa kostnader**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	41 532	37 444
------------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	3 750	6 750
-----------------	-------	-------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	76 070	77 003
-----------------------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 332	4 955
Konsultarvode	33 813	3 750
Bankkostnader	1 902	2 392
Övriga administrativa kostnader	542	1 124
Övriga kostnader	8 415	15 152

49 004	27 374
---------------	---------------

Totalt övriga externa kostnader

170 356	148 570
----------------	----------------

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 728 590	9 728 590
Anskaffningsvärde mark	1 851 000	1 851 000
Utgående anskaffningsvärden	11 579 590	11 579 590
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 858 840	- 4 740 172
Årets avskrivningar	- 118 668	- 118 668
Utgående avskrivningar	-4 977 508	-4 858 840
Utgående redovisat värde	6 602 082	6 720 750
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 370 000	17 370 000
Taxeringsvärde mark	26 095 000	26 095 000
	43 465 000	43 465 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	49 088	0
Inköp	51 873	49 088
Utgående anskaffningsvärden	100 961	49 088
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 091	0
Årets avskrivningar	- 6 731	- 1 091
Utgående avskrivningar	- 7 822	- 1 091
Utgående redovisat värde	93 139	47 997

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån 597174	2028-06-01	4,250 %	279 904	281 310
Lån 643574	2025-10-30	4,860 %	282 000	288 750
Lån 377771	2024-06-01	1,200 %	519 994	539 994
Lån 661669	2024-12,30	4,420 %	245 000	262 500
Lån 61672	2024-12-30	4,420 %	160 420	164 900
Summa skulder till kreditinstitut			1 487 318	1 537 454
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-946 226	-997 460
			541 092	539 994

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000
Summa:	2 935 000	2 935 000

Underskrifter

Ort och datum enligt vår digitala signatur.

Ulla Innala

Madeleine Ängman

Inez Gustafsson

Jonas Fäldt

Felix Lind

Ann Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt vår digitala signatur

Ingolf Berg

Linus Ehrensträhle
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 12:02

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 01.05.2024 09:36

DOCUMENT ID:

SklgMbdkMR

ENVELOPE ID:

BkgM-_yMC-SklgMbdkMR

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Avgiften 1.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Inez Gustafsson inezgustavsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:12 01.05.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/17) IP: 85.229.138.228
ULLA INNALA ulla.m.innala@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 08:32 01.05.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/15) IP: 85.229.142.221
Jan Olle Felix Lind felix@ourlegacy.se	Signed Authenticated	02.05.2024 09:56 02.05.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/04) IP: 81.225.39.95
JONAS FÄLDT jonas.faltdt@yahoo.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:35 02.05.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/03) IP: 95.193.153.130
MADELEINE ÄNGMAN madamm_@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 11:58 01.05.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/26) IP: 94.191.153.30
ANN GUDRUN MARIA SUNDBERG annsund@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 18:40 02.05.2024 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/04/20) IP: 94.234.97.19
LINUS EHRENSTRÄHLE linus.ehrenstrahle@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 23:26 02.05.2024 23:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/12) IP: 81.234.124.75
Ingolf Lars Agne Berg ingolfur.berg@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 12:02 03.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/07) IP: 78.68.162.183

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

Custom events

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

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