



Årsredovisning 2023



Brf Släggan 12

Org nr 716418-1799

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Släggan 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 1 juni 2022.

Föreningens fastighet

Fastigheten med beteckningen Släggan 12 förvärvades 1983 och är belägen i Stockholms Kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 5 rum och kök
8 st 4 rum och kök
6 st 3 rum och kök
10 st 2 rum och kök
10 st 1 rum och kök

Föreningen upplåter 3 stycken lokaler.

Totalytan enligt taxeringsbeskedet är 2348 kvm varav 2130 kvm utgör lägenhetsyta och 218 kvm lokalyta.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdes försäkrad genom Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 99 064 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 816 000 kr och markvärde 69 248 000 kr. Värdeår är 1949.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 februari 1990.

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 635 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,3% av taxeringsvärde per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

- a. Planerade investeringar 2024.
 - i. Värmekablar i stuprören
 - ii. Upprustat soprum
- b. Planerade investeringar inom en 5 års period
 - i. Färdigställa gården
 - ii. Relining
 - iii. Fasad mot gatan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Thomas Hallqvist	Ordförande
Johan Strömqvist	Kassör
Christer Nordstrand	Ledamot
Åsa Falk	Ledamot
Pia Flodqvist	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Toressons Revision AB med Carina Toresson som huvudansvarig.

Valberedning

Magnus Larsson
Karl Jonsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023 kl 18,30

Styrelsens har haft kontinuerlig kontakt med flera föreningsangelägenheter samt 10 protokollförda sammanträden.

Arvoden

Under 2023 betalades arvoden ut till en summa av 40 000 kr för mandatperioden 2023/2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 utbetalades ett elprisstöd om 81 307 kr.
Installation av belysning på gården har genomförts.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar.
Under året avgick 3 medlemmar.
Under året tillkom 4 medlemmar.
Vid årets slut hade föreningen 52 medlemmar.
Under året har 3 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 892	1 773	1 752	1 730
Resultat efter finansiella poster	257	-4 305	-366	256
Soliditet (%)	-14,2	-19,8	63,1	65,8
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	635	582	582	582
Skuldsättning/kvm(kr)	2 249	0	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	2 479	2 538	719	778
Sparande/kvm (kr)	188	0	0	0
Räntekänslighet, (%)	4	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	161	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68	0	0	0
Låneräntor kr / kvm boyta	112	35	6	11
Årets resultat exkl. avskrivningar	14	-4 062	-123	490

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från 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.

Låneräntor/kvm (kr)

Föreningens totala låneräntor dividerat med boyta.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 630 937	577 206	113 308	-4 305 113	-983 662
Disposition av föregående års resultat:		-572 808	-3 732 305	4 305 113	0
Årets resultat				256 610	256 610
Belopp vid årets utgång	2 630 937	4 398	-3 618 997	256 610	-727 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 618 997
årets vinst	256 610
	-3 362 387

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	297 192
av reservering fond för yttre underhåll ianspråkats	-23 125
i ny räkning överföres	-3 636 454
	-3 362 387

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	1 891 745	1 773 246
Övriga rörelseintäkter		91 068	123 743
Summa rörelseintäkter		1 982 813	1 896 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-945 703	-5 513 732
Övriga externa kostnader	4	-259 764	-321 503
Personalkostnader	5	-49 173	-49 173
Avskrivningar		-242 268	-243 158
Summa rörelsekostnader		-1 496 907	-6 127 566
Rörelseresultat		485 905	-4 230 577
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		8 425	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 720	-74 620
Summa finansiella poster		-229 295	-74 536
Resultat efter finansiella poster		256 610	-4 305 113
Årets resultat		256 610	-4 305 113

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 940 981	4 169 017
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	18 705	32 937
Summa materiella anläggningstillgångar		3 959 686	4 201 954
Summa anläggningstillgångar		3 959 686	4 201 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 129	2 542
Övriga fordringar	8	478 016	196 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 749	66 247
Summa kortfristiga fordringar		554 894	265 056
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		590 084	489 425
Summa kassa och bank		590 084	489 425
Summa omsättningstillgångar		1 144 978	754 481
SUMMA TILLGÅNGAR		5 104 664	4 956 435

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 630 937	2 630 937
Fond för yttre underhåll		4 398	577 206
Summa bundet eget kapital		2 635 335	3 208 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 618 997	113 308
Årets resultat		256 610	-4 305 113
Summa fritt eget kapital		-3 362 387	-4 191 805
Summa eget kapital		-727 052	-983 662
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 281 250	5 406 250
Förskott från kunder		179 150	179 150
Leverantörsskulder		66 610	44 136
Övriga skulder		21 881	21 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	282 825	289 388
Summa kortfristiga skulder		5 831 716	5 940 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 104 664	4 956 435

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		256 610	-4 305 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		242 268	243 158
Betald skatt		2 228	8 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		501 106	-4 053 078
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 587	-1 292
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 502	-4 818
Förändring av leverantörsskulder		22 474	-16 996
Förändring av kortfristiga skulder		-6 563	139 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		508 928	-3 936 212
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-125 000	3 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125 000	3 875 000
Årets kassaflöde		383 928	-61 212
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		683 546	744 757
Likvida medel vid årets slut		1 067 473	683 546

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättring byggnader och bergvärme	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 352 964	1 244 781
Hyror lokaler	538 781	533 946
Övriga rörelseintäkter	91 068	118 262
	1 982 813	1 896 989

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städkostnader	68 900	67 500
Takskottning	6 996	14 759
Serviceavtal	21 161	16 750
Hisservice/besiktning	7 679	10 572
Reparationer	62 272	87 348
Hissreparationer	98 704	68 330
Trädgård och utemiljö	3 985	0
Underhåll	23 125	4 432 412
Fastighetsel	299 034	498 259
Vatten och avlopp	80 105	65 072
Avfallshantering	107 580	96 293
Försäkringskostnader	49 468	41 039
Kabel-tv	112 772	111 608
Bredband	1 424	1 424
Förbrukningsinventarier	570	0
Förbrukningsmaterial	1 928	1 966
Övriga driftskostnader	0	400
	945 703	5 513 732

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	60 640	60 640
Fastighetsavgift	55 615	53 165
Hemsida	1 124	705
Revisionsarvode	20 000	17 375
Ekonomisk förvaltning	66 641	54 492
Bankkostnader	3 482	3 016
Juridisk konsultation	0	25 375
Inteckningskostnader	0	26 715
Övriga externa tjänster	36 188	60 498
Övriga poster	16 074	19 522
	259 764	321 503

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	9 173	9 173
	49 173	49 173

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 913 247	9 913 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 913 247	9 913 247
Ingående avskrivningar	-5 744 229	-5 516 193
Årets avskrivningar	-228 036	-228 036
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 972 265	-5 744 229
Ingående uppskrivningar	-1	0
Korrigerig not från tidigare år	0	-1
Korrigerig not från tidigare år	-1	-1
Utgående redovisat värde	3 940 981	4 169 017
Taxeringsvärden byggnader	29 816 000	29 816 000
Taxeringsvärden mark	69 248 000	69 248 000
	99 064 000	99 064 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	312 280	312 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 280	312 280
Ingående avskrivningar	-279 343	-264 221
Årets avskrivningar	-14 232	-15 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 575	-279 343
Utgående redovisat värde	18 705	32 937

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	245	23
Skattefordran	-326	2 124
Avräkningskonto förvaltare	478 097	194 121
	478 016	196 268

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	25 791	23 677
Tv och bredband	28 387	28 185
Hiss	3 693	0
Ekonomisk förvaltning	14 878	14 385
	72 749	66 247

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2952954564	4,901	2024-03-28	1 281 250	1 406 250
Swedbank 2954492498	4,901	2024-03-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank 2954659674	4,918	2024-02-28	2 000 000	2 000 000
			5 281 250	5 406 250
Kortfristig del av långfristig skuld			5 281 250	1 531 250

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

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 125 000 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld: 5 281 250 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	10 356	5 963
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	53 910	129 193
Städning	6 325	5 625
Avfallshämtning	22 730	22 440
Vatten- och avlopp	13 383	12 060
Förutbetalda avgifter och hyror	159 121	97 107
	282 825	289 388

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
	5 500 000	5 500 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm den - 2023

Thomas Hallqvist
Ordförande

Johan Strömqvist

Christer Nordstrand

Åsa Falk

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Släggan 12, org.nr 716418-1799.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Släggan 12 för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Släggan 12 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson