

Årsredovisning

för

Brf Fyrväpplingen 11

716419-4412

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för Brf Fyrväpplingen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 30 september 1985 och registrerades den 30 september 1985. Föreningen äger och förvaltar 21 lägenheter om 920 kvm i fastigheten Fyrväpplingen 11. I fastigheten ingår även en lokal för uthyrning om 87 kvm. Fastigheten upprättades 1938.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning från och med den ordinarie föreningsstämman 24 maj 2023.

Ordinarie ledamöter

| | |
|---------------------------|-------------|
| Helene Naftaniel Höbinger | Ordförande |
| Calle Nilsson | Sekreterare |
| Caroline Theorell | Ledamot |
| Oliver Quinn | Ledamot |
| Nicole Aroyan | Ledamot |
| Henrik Brönnegård | Suppleant |

Valberedning

Isabelle Sederholm

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i styrelsen.

Revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 24 maj 2023 utsågs Daniel Boström från BL Revision.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 maj 2023. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ViRedo AB. Den löpande fastighetsskötseln har under året ombesörjts dels av teknisk förvaltare Delagott Real Estate AB (f.d Boax) och dels av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Underhåll av fastigheten

Löpande förvaltning av fastigheten har skett där behov identifierats. Ny underhållsplan har upprättats under året av Delagott förvaltning. Delagott fick i uppdrag att inventera och utvärdera fastighetens ut och invändiga status, inklusive ytterområden och allmänna utrymmen. Vid inventeringen utfördes även stickprovskontroller i 3 stycken av bostadsrättslägenheterna och utifrån dessa stickprov har Delagott gjort antaganden avseende standard för vatten, avlopp, värme, ventilation och el.

Generellt bedömdes fastigheten att vara i gott skick men styrelsen har också fått en lista på åtgärder som bör vidtas inom de närmaste åren samt kostnadsestimat på att åtgärda dessa. Vidare arbete kommer att ske under 2024-2025 att planera för att åtgärda de högst prioriterade.

2. Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltare ViRedo sköter sedan tidigare, löpande bokföring, betalning av leverantörsfakturor, hantering av obetalda avgifter med bostadsrättsinnehavare, avgiftsavisering samt pantsättning. Under året 2023 har föreningen också avtalat med ViRedo att överlåtelse och medlemsansökan hanteras av dem men att två av styrelsens ledamöter utför en digital signering via bankid för att godkänna nya medlemmar.

3. Utomhus

Vårstädning skedde utomhus i början av maj och som avslutades med en gemensam grillning på föreningens terrass. Närvaron på städdagen var den bästa på många år och styrelsen uppskattade medlemmarnas engagemang. Rensning på baksidan och häcken runt hyreslokalen utfördes samt införskaffande av nya blommor på framsidan för att öka trivsselfaktorn.

4. Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har tre (3) överlåtelse ägt rum.

5. Andrahandsuthyrning

Föreningen har godkänt en (1) andrahandsuthyrning under räkenskapsåret.

6. Nya medlemmar

Vi har under året fått tre (3) nya medlemmar.

7. Styrelsearbetet

Vi har haft tio framgångsrika styrelsemöten under 2023. Fyra stycken i början av året med styrelsen som utsågs under 2022. Sex möten med den nya styrelsen varav ett konstituerande möte.

8. Nya sopkärl

På grund av problem med sophämtning och överfyllda kärl bestämde sig styrelsen för att beställa ett nytt, större kärl som flyttades till gården och hämtas två gånger i veckan. Efter denna förändring har inte föreningen haft samma, fortsatta problem med sophantering.

9. OVK

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) behöver planeras och utföras. Styrelsen har tagit in och offerter och meddelat medlemmarna att en OVK kommer att utföras i början av året 2024.

10. Avgiftshöjning

Under året har vår förening som så många andra fortsatt påverkats av höjd inflation, ökade elpriser och ränteläget, vilket har lett till kostnadsökningar för föreningen. För att hålla god ordning på föreningens ekonomi genomfördes en avgiftshöjning från april 2023. Det planeras även för en ytterligare avgiftshöjning 2024.

11. Lånen har omförhandlats

Under räkenskapsåret har föreningens lån omförhandlats och styrelsen har bundit lånen på olika bindningstider för att sprida risken att inte alla lån förfaller samtidigt.

| Flerårsöversikt (Kr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 826 534 | 755 010 | 752 021 | 751 904 |
| Resultat efter finansiella poster | -19 752 | -2 498 | -47 023 | -306 940 |
| Resultat före avskrivningar och finansiella poster | 192 286 | 149 712 | 65 044 | -187 211 |
| Soliditet (%) | 47 | 47 | 47 | 47 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 672 | 611 | 614 | 614 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 218 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 628 | - | - | - |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 42 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 5 | - | - | - |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 226 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 71 | - | - | - |

Upplysning vid förlust

Föreningen förlust under räkenskapsåret 2023 främsta skälet är ränteläget och ökade räntekostnader på grund av att lånen bands om 2023. Även prisökningar rent generellt har påverkat föreningens utgifter och kostnader under året vilket inte balanseras upp av den avgiftshöjning som gjorts 2023. För att möta de ökade kostnaderna som föreningen har planeras en avgiftshöjning 2024 samt en större amortering på lånen.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 122 076 | 50 000 | 42 061 | -2 498 | 3 211 639 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -2 498 | 2 498 | 0 |
| Yttre underhåll | | 25 000 | -25 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -19 752 | -19 752 |
| Belopp vid årets utgång | 3 122 076 | 75 000 | 14 563 | -19 752 | 3 191 887 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| balanserad vinst | 14 563 |
| årets förlust | -19 752 |
| | -5 189 |
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 25 000 |
| i ny räkning överföres | -30 189 |
| | -5 189 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 826 534 | 755 010 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 31 808 | 22 524 |
| Summa rörelseintäkter | | 858 342 | 777 534 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader och fastighetskostnader | 3 | -473 220 | -435 066 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -192 536 | -192 756 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -62 619 | -62 619 |
| Summa rörelsekostnader | | -728 375 | -690 441 |
| Rörelseresultat | | 129 967 | 87 093 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 350 | 660 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -159 069 | -90 251 |
| Summa finansiella poster | | -149 719 | -89 591 |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 752 | -2 498 |
| Resultat före skatt | | -19 752 | -2 498 |
| Årets resultat | | -19 752 | -2 498 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 5 704 561 | 5 767 180 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 704 561 | 5 767 180 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 704 561 | 5 767 180 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 13 982 | 168 020 |
| Övriga fordringar | | 17 456 | 9 170 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 10 299 | 9 674 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 41 737 | 186 864 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 974 846 | 888 921 |
| Summa kassa och bank | | 974 846 | 888 921 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 016 583 | 1 075 785 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 6 721 144 | 6 842 965 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 3 122 076 | 3 122 076 |
| Fond för yttre underhåll | | 75 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 197 076 | 3 172 076 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 14 563 | 42 061 |
| Årets resultat | | -19 752 | -2 498 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 189 | 39 563 |
| Summa eget kapital | | 3 191 887 | 3 211 639 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 1 360 000 | 1 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 360 000 | 1 300 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 1 948 600 | 2 022 700 |
| Leverantörsskulder | | 37 656 | 6 806 |
| Skatteskulder | | 5 208 | 3 738 |
| Övriga skulder | | 2 033 | 150 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 175 760 | 297 932 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 169 257 | 2 331 326 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 6 721 144 | 6 842 965 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 752 | -2 498 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 62 619 | 62 619 |
| Betald skatt | | -6 816 | 3 728 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 36 051 | 63 849 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av avgifts- och hyresfordringar | | 154 038 | -24 883 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -625 | -573 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 30 850 | -44 760 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -120 289 | 18 708 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 100 025 | 12 341 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -14 100 | -14 100 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -14 100 | -14 100 |
| Årets kassaflöde | | 85 925 | -1 759 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 888 921 | 890 679 |
| Likvida medel vid årets slut | | 974 846 | 888 921 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|---|----------|
| Byggnader | 100 År |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10-20 År |

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 612 772 | 562 176 |
| Hyror lokaler | 213 763 | 192 834 |
| Övriga intäkter | 31 808 | 22 524 |
| | 858 343 | 777 534 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| El | -24 212 | -28 981 |
| Värme | -177 005 | -161 815 |
| Vatten | -31 177 | -24 276 |
| Sophämtning | -33 535 | -31 707 |
| Kabel-tv | -17 597 | -16 153 |
| Fastighetsskatt | -50 319 | -48 849 |
| Fastighetsförsäkringar | -17 030 | -16 011 |
| Fastighetsskötsel | -65 210 | -57 749 |
| Löpande reparationer | -34 764 | -40 410 |
| Snöröjning | -22 371 | -9 115 |
| | -473 220 | -435 066 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Revisionsarvode | -21 250 | -26 250 |
| Ekonomisk förvaltning | -91 639 | -89 292 |
| Övriga externa kostnader | -44 650 | -43 254 |
| Styrelsearvoden | -34 997 | -33 960 |
| | -192 536 | -192 756 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 852 014 | 6 852 014 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 852 014 | 6 852 014 |
| Ingående avskrivningar | -1 084 833 | -1 022 214 |
| Årets avskrivningar | -62 619 | -62 619 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 147 452 | -1 084 833 |
| Utgående redovisat värde | 5 704 562 | 5 767 181 |
| Taxeringsvärden byggnader | 12 065 000 | 12 065 000 |
| Taxeringsvärden mark | 18 430 000 | 18 430 000 |
| | 30 495 000 | 30 495 000 |

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för villkorsändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB AB, 3 mån rörlig | 5,81 | 2024-08-28 | 648 600 | 662 700 |
| SEB AB | 5,78 | 2025-07-28 | 1 360 000 | 1 360 000 |
| SEB AB | 4,43 | 2024-07-28 | 1 300 000 | 1 300 000 |
| | | | 3 308 600 | 3 322 700 |
| Kortfristiga del av skulder | | | 1 948 600 | 2 022 700 |
| Ställda säkerheter | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | 4 218 000 | 4 218 000 |
| | | | 4 218 000 | 4 218 000 |
| Eventualförpliktelser | | | Inga | Inga |

Underskrifter

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Helené Hübinger
Ordförande

Caroline Theorell
Ledamot

Oliver Quinn
Ledamot

Calle Nilsson
Ledamot

Nicole Aroyan
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Helené Naftaniel Höbinger
Företag: Brf Fyrväpplingen 11
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-05 17:20:59 GMT+02:00
Transaktions-ID: f04353de51214f74891bdd3c6fdeb50b

Underskrift 2

Namn: Caroline Theorell
Företag: Brf Fyrväpplingen 11
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-05 17:33:41 GMT+02:00
Transaktions-ID: 05b9aab1e6264af6b5c1ab3456539ea4

Underskrift 3

Namn: Nicole Aroyan
Företag: Brf Fyrväpplingen 11
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-05 20:26:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 809da982b5324c07943e6c52bbb493da

Underskrift 4

Namn: Oliver Quinn
Företag: Brf Fyrväpplingen 11
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-05 20:27:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8a15b99e64f14f24a86cd3ceb524af64

Underskrift 5

Namn: Calle Nilsson
Företag: Brf Fyrväpplingen 11
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-06 10:37:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 47625dca7e8b4a3b89b1f7cb581a3998

Underskrift 6

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-06-06 17:04:02 GMT+02:00
Transaktions-ID: b50b77937934415e80f97ffb4bd9b6f3