

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2011-10-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-24 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta privatbostadsföretag.

##### Fastighetsfakta

##### Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Lärkan 17 i Sundbybergs Kommun förvärvades 2013. Fastigheten är belägen på adressen Tulegatan 16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger marken.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

##### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 672 kvm, varav 5 172 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	30 st
2	rok	30 st
4	rok	30 st

Samtliga lägenheter förutom de på våning ett har tillhörande balkong.

##### Verksamhet i lokalerna

	Yta
Meya & Mateo	157 kvm
Bo Löwenhoff Aktiebolag AB (Länsförsäkringar)	343 kvm

##### Gemensammautrymmen

	Kommentar
Cykel och barnvagnsrum	-2
Förråd till lägenheterna med 4 rok	-2
Förråd för uthyrning	-1

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## Byggnadens tekniska status

Föreningen följer underhållsplan som har upprättats tillsammans med förvaltaren Nordstaden. Medel reserveras till det planerade underhållet.

	År
Energideklaration	2024
Stamspolning	2024
Driftsättning av solpaneler	2024
Radonmätning pågår, slutförs Q2	2024

## Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 133 st

Medlemmar vid årets utgång 131 st

Under året har 8 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

## Styrelsen

Merima Radulovic	Ordförande
Tina Mehrafzoon	Sekreterare
Lars Thornberg	Kassör
Maria Häggbom	Ledamot
Habiba Zamayeri	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Margareta Kleberg BDO Mälardalen AB

## Valberedning

Fredrik Pettersson och Emanuel Ramsell

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga garantiärenden hos Wallensam är avslutade.
- Genomförande av kontinuerliga SBA-besiktningar.
- Ny ägare av frisörsalongen Meya & Mateo.
- Installation av solpaneler på taket.
- Byte av frekvensomvandlare på båda hissarna.
- Byte av säkerhetsbromsar i hissarna.
- Byte av styrventil i undercentral.
- Konvertering till LED belysning i hissar.
- Föreningen har mottagit el-bidrag efter ansökan hos Skatteverket
- Flertalet möten med förvaltare Nordstaden AB

## Föreningens ekonomi

### Avgiftshöjning

Avgiften kommer att höjas med 5% från och med 2024-07-01.

### Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 0 kr per bostadslägenhet (ingen fastighetsavgift de första 15 åren, värdeår 2014).

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 92 400 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Sundbybergs kommun, Stockholms län

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 416 045	5 892 478	5 833 546	5 522 500
Resultat efter finansiella poster	93 342	-483 272	296 915	108 327
Soliditet (%)	75,18	74,49	74,69	73,48
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	781	705	687	648
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63	62	61	60
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	8 551	8 903	8 903	9 432
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 377	9 764	9 764	10 344
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	314	211	374	281
Räntekänslighet (%)	12	14	14	16
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	264	341	275	278

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 5172 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 5672 kvadratmeter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Förlags- insats	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	150 057 000	0	880 000	11 000	1 210 475
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			880 000		-880 000
Årets resultat					93 342
Belopp vid årets utgång	150 057 000	0	1 760 000	11 000	423 817

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	330 475
Årets resultat	93 342
	<hr/>
	423 817
Förslag till disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	880 000
Balanseras i ny räkning	-456 183
	<hr/>
	423 817

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 416 045	5 892 478
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 416 045	5 892 478
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 382 426	-4 133 239
Styrelsearvoden m.m.		-236 556	-236 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 482 804	-1 482 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-5 101 786	-5 852 599
<b>Rörelseresultat</b>		1 314 259	39 879
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 098	5 036
Räntekostnader		-1 222 015	-528 187
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 220 917	-523 151
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		93 342	-483 272
<b>Resultat före skatt</b>		93 342	-483 272
<b>Årets resultat</b>		<b>93 342</b>	<b>-483 272</b>

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	197 945 759	199 428 563
Pågående nyanläggningar	5	<u>967 585</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		198 913 344	199 428 563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		198 913 344	199 428 563
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 349	29 588
Övriga fordringar		57 840	18 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>346 752</u>	<u>310 258</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		413 941	358 680
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 186 783</u>	<u>4 453 784</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		3 186 783	4 453 784
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 600 724	4 812 464
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 514 068</b>	<b>204 241 027</b>

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 057 000	150 057 000
Förlagsinsatser		11 000	11 000
Fond för yttre underhåll		1 760 000	880 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>151 828 000</b>	<b>150 948 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		330 475	1 693 746
Årets resultat		93 342	-483 272
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>423 817</b>	<b>1 210 474</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>152 251 817</b>	<b>152 158 474</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 000 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	36 500 000	16 500 000
Leverantörsskulder		417 536	310 126
Skatteskulder		7 715	9 757
Övriga skulder		313 977	178 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 023 023	1 083 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 262 251</b>	<b>18 082 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 514 068</b>	<b>204 241 027</b>

# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 314 259	39 879
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 482 804	1 482 804
Erhållen ränta mm		1 098	5 036
Erlagd ränta		-1 222 015	-528 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 576 146</u>	<u>999 532</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		20 239	317
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-75 500	-8 005
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		107 410	141 762
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		72 289	241 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>1 700 584</u>	<u>1 375 461</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	-967 585	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-967 585</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-2 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		-1 267 001	1 375 461
Likvida medel vid årets början		4 453 784	3 078 323
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>3 186 783</u>	<u>4 453 784</u>



# Brf Prisman 1

Org.nr. 769623-7374

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	3 465 484	3 300 461
	Hysesintäkter lokaler	1 025 392	924 999
	Hysesintäkter garage	831 667	890 167
	Hysesintäkter övrigt	126 763	124 531
	Elavgifter	494 382	265 339
	Fastighetsskatt	92 770	92 770
	Överlåtelse-/pantsättnings-/andrahandsuthyrning	44 741	61 557
	Bredband	81 000	81 000
	Försäkringsersättning	0	114 229
	Övrigt	253 846	37 426
		<hr/> 6 416 045	<hr/> 5 892 479

I posten övrigt ingår elstöd med 216 247 kr (2023).

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Reparationer och underhåll	620 686	1 113 957
	El	594 847	1 134 453
	Fjärrvärme	589 871	535 990
	Vatten	314 291	261 861
	Sophämtning	145 465	132 148
	Försäkring	72 925	62 969
	Kabel-tv / Bredband	126 875	122 768
	Förvaltningsarvode	240 526	224 221
	Övrig drift	436 286	353 243
	Fastighetsskatt	92 400	92 400
	Revisionsarvode	22 610	25 856
	Övrig administration	125 644	73 373
		<hr/> 3 382 426	<hr/> 4 133 239

**NOTER****Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	211 138 250	211 138 250
	Utgående anskaffningsvärden	211 138 250	211 138 250
	Ingående avskrivningar	-11 709 687	-10 226 883
	Årets avskrivningar	-1 482 804	-1 482 804
	Utgående avskrivningar	-13 192 491	-11 709 687
	Redovisat värde	197 945 759	199 428 563
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	61 040 000	61 040 000
	Byggnader	141 200 000	141 200 000
		202 240 000	202 240 000

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Inköp	967 585	0
	Utgående anskaffningsvärden	967 585	0
	Redovisat värde	967 585	0
	Solcellsprojekt		

<b>Not 6</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Swedbank 4,619% 240128	14 500 000	16 500 000
	Swedbank 0,990% 241025	7 000 000	7 000 000
	Swedbank 0,580% 241025	15 000 000	15 000 000
	Swedbank 3,840% 260925	12 000 000	12 000 000
		48 500 000	50 500 000

Lån som villkorsändras under 2024 motsvarar 36 500 000 kr (2023, 16 500 000 kr). Ingen amortering planerad (2023 amorterades 2 000 000kr).

Skuld som uppskattas förfalla senare än 5 år = 48 500 000 kr.

**Övriga noter**

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Merima Radulovic

Maria Häggbom

Tina Mehrafzoon

Lars Thornberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor