

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