

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 118-202405081209-996736.pdf

Size: 178323 byte

Hash value SHA256:

dcfaeac6e610b9c183c391c90f03ca02496201b06cc1937b5b35066dc36f5bb3

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

Rafael O Garcia Bermejo Fernandez

Signerat med BankID 2024-05-08 16:53 Ref: 9c77f2e3-aa3c-4054-bc51-492289435ce1

ANNIKA MARIA KRISTINA MALMQVIST

Signerat med BankID 2024-05-08 18:20 Ref: 5acc8b17-9114-44aa-879c-9ac404492e03

CHRISTINE BROSWITZ

Signerat med BankID 2024-05-10 12:41 Ref: 141a4e3e-c2b6-41ed-9c32-59c8ad6ce2ad

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2024-05-10 14:34 Ref: b0677ce5-18dd-429d-8a29-e9e08a58f04e

Årsredovisning

för

BRF Surbrunnsgatan 62-64

769605-2625

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Surbrunnsgatan 62-64, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärvsdatum	Kommun
Riddarsporren 17	2009-03-12	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2009-03-12.

Total årsavgäld höjdes 2019-11-01 och gäller från detta datum oförändrat t o m 2029-10-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och tillbyggnad skedde 1920 och består av 1 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår till 1 776 kvadratmeter, varav 1 227 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 549 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 bostadsrättslägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	3	8	1	1	0

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

- En större renovering av byggnaden genomfördes 1980 då bland annat vatten och avloppsstammar byttes, fasader renoverades och yttertaket lades nytt.
- Nybyggd tvättstuga 2010
- Dräneringsarbeten på gården. Grundmuren grävdes fram, fuktisolerades och nya dräneringsrör anlades 2010
- Anläggning av uteplats, rabatter och gräsmattor 2010
- Nytt övertäckt cykelställ byggdes på gården 2012
- Ny undercentral installerades i fastigheten 2014
- Nya balkonger byggdes och befintliga ersattes med nya 2014
- Trapphusen i uppgång 62 och 64 renoverades 2016
- Fibernät installerades i fastigheten 2016
- Föreningen följer upprättad underhållsplan 2017
- Energideklaration 2018
- Trapphus i uppgång 64A renoverades 2019
- Tak besiktigt och ommålat 2019
- OVK lokaler godkänd 2020
- Ny branddörr från trapphus i uppgång 62 in till lokal 2020
- Stamspolning 2020
- OVK bostäder och tvättstuga 2021
- Nytt expansionskärl i UC 2022
- Byggnation av två nya bostadsrättslägenheter påbörjas 2023
- Partiellt stambyte och relining i samband med ombyggnation 2023
- Ny energieffektiv ventilation i lokal (FTX) 2023
- Förberedelsearbeten för energieffektiv värmeåtervinning (FX) i bostäder 2023

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning (inkl. lägenhetsförteckning) Botema Fastighets AB
Teknisk rondering Simon Wikenståhl, Fastelle

Övriga avtal

Städning Anders Lindberg Städserv. AB
Serviceavtal tvättstuga Entema AB
Hissar OTIS AB/Hissbesiktningar i Sverige AB
Ventilation WIAB
Snöskottning/underhåll av tak Norrmalm Plåtslageri och Konsult AB
Bygg- och underhållsarbeten Michael Öhman Bygg AB
Bredbandsuppkoppling/kabel TV Ownit, Comhem AB

Kostnad och kvalitet vid upphandling av tjänster och materiel är prioriterat och föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtal följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Ingen medlemslägenhet är uthyrd i andra hand.
Ingen försäljning av medlemslägenheter har skett under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christine Broswitz	Ledamot	Ordförande
Rafael Bermejo	Ledamot	Kassör
Annika Malmqvist	Ledamot	Tekniskt ansvarig

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sylvia Ceamanos Auktoriserad revisor

Valberedning

2023-01-01 - 2023-05-25

Peter Lindblom

2023-05-25 - 2023-12-31

Peter Lindblom och Lennart Lindén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-18.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Året har främst präglats av projektet byggnation av två nya bostadsrättslägenheter. Hyresgäst Norrmalms Stadsdelsförvaltning har på grund av bristande barnunderlag sagt upp sitt hyresavtal och avflyttat 230630. Föreningen har under perioden påbörjat ombyggnation av del av lokalen till två nya bostadsrättslägenheter. Projektet har genomförts i samarbete med Fastighetsägarna Service i Stockholm AB (FÄ) som föreningen anlitat för projekt- och byggledning. Projektet har löpt på enligt plan och samarbetet mellan föreningen, FÄ och totalentreprenören har fungerat bra. Bostadsrättslägenheterna planeras bli färdigställda och upplåtas under första hälften av 2024. Det kommer att innebära ett större tillskott till föreningens ekonomi. Avsikten är att amortera föreningens lån och därmed eliminera framtida räntekostnader och ränterisk.

I samband med ombyggnationen har installationer och förberedelser för energieffektiviserade värmeåtervinningsaggregat gjorts. Det är föreningens avsikt att del av överskottet från försäljningen av bostadsrättslägenheterna ska investeras i fastigheten och dess underhåll med fortsatt fokus på energieffektiviserande åtgärder för att minska föreningens energiförbrukning och energikostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 476	1 885	1 848	1 846
Resultat efter finansiella poster	-1 058	-262	-72	14
Soliditet (%)	64	76	76	77
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	553	553	553	553
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)*	13 562	8 672	8 672	8 672
Lån per kvm totalyta (kr)*	9 370	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	0	160	0	0
Räntekänslighet (%) *	24	6	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	230	204	0	0
Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkterna*	44	0	0	0

* Nya nyckeltal från 2022/2023. Förändringen av nyckeltal jämfört mot föregående period är främst hänförlig till byggnationen av två nya bostadsrättslägenheter. Se "Väsentliga händelser" sid 4.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i avgiften ingår värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och upplysning vid förlust

Årets resultat om -1 057 572 utgörs främst av högre räntekostnader hänförligt till finansieringen av byggnationen av två nya bostadsrätter samt lägre hyresintäkter från lokaler under tiden för ombyggnationsprojektet. Innan avskrivningar är resultatet -551 402 kr. Drift -och fastighetskostnader ligger i linje med föregående år. De positiva effekterna av de kommande upplåtelseerna såsom återbetalning av föreningens lån samt effekter av energieffektiviserande åtgärder visar sig inte i den finansiella redovisningen för 2023 utan kommer att slå igenom under 2024 och framåt.

Skatter och avgifter

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag (äka förening).

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Årsavgifter

Ingen förändring av avgifter för föreningens bostäder har skett under perioden.

Föreningens lån

Föreningen har vid periodens utgång sex lån i SEB motsvarande totalt 16 640 624 kr. Föreningen har under perioden tagit upp två nya lån för finansieringen av byggnationen av två nya bostadsrätter. När de nya bostadsrättslägenheterna är sålda avser föreningen att amortera samtliga lån och kommer därmed inte att ha någon räntekostnad eller ränterisk. För mer information kring föreningens lån, se not 9.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	38 786 873	0	0	38 786 873
Upplåtelseavgift	3 078 632			3 078 632
Fond för yttre UH	1 766 744		205 800	1 972 544
Balkongfond	69 211		9 900	79 111
Balanserat resultat	-6 001 883	-262 155	-205 800	-6 469 838
Årets resultat	-262 155	262 155	-1 057 572	-1 057 572
Totalt	37 437 422	0	-1 047 672	36 389 750

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 469 839
Avsättning till fond för yttre underhåll	0
årets förlust	-1 057 572
	-7 527 411
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	205 800
i ny räkning överföres	-7 733 211
	-7 527 411

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 455 801	1 884 522
Övriga rörelseintäkter	2	89 855	123 016
Summa rörelseintäkter		1 545 656	2 007 538
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-464 892	-484 018
Driftskostnader	4	-866 142	-884 501
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-318 577	-176 232
Personalkostnader	6	-140 620	-123 924
Avskrivningar	7	-506 170	-506 170
Summa rörelsekostnader		-2 296 401	-2 174 845
Rörelseresultat		-750 745	-167 307
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 821	22 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 649	-117 681
Summa finansiella poster		-306 828	-94 848
Resultat efter finansiella poster		-1 057 572	-262 155
Årets resultat		-1 057 572	-262 155

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	45 070 037	45 576 207
Summa materiella anläggningstillgångar		45 070 037	45 576 207
Summa anläggningstillgångar		45 070 037	45 576 207
Omsättningstillgångar			
<i>Pågående arbete</i>			
Ombyggnation	8	8 338 373	0
Summa varulager		8 338 373	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 260	132 649
Övriga fordringar		31 265	9 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 179	142 722
Summa kortfristiga fordringar		381 704	284 435
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 302 848	3 146 687
Summa kassa och bank		3 302 848	3 146 687
Summa omsättningstillgångar		12 022 926	3 431 122
SUMMA TILLGÅNGAR		57 092 963	49 007 329

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 865 505	41 865 505
Fond för yttre underhåll		1 972 544	1 766 744
Balkongfond		79 111	69 211
Summa bundet eget kapital		43 917 160	43 701 460
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 469 839	-6 001 884
Årets resultat		-1 057 572	-262 155
Summa ansamlad förlust		-7 527 411	-6 264 039
Summa eget kapital		36 389 749	37 437 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 195 317
Övriga skulder		178 084	0
Summa långfristiga skulder		178 084	3 195 317
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 640 624	7 445 307
Leverantörsskulder		3 219 133	85 065
Skatteskulder		14 933	13 953
Övriga skulder		10 625	71 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		639 815	758 852
Summa kortfristiga skulder		20 525 130	8 374 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 092 963	49 007 329

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 057 572	-262 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	506 170	506 170
Betald skatt	1 392	14 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-550 010	258 210
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-48 611	-4 423
Förändring av kortfristiga fordringar	-49 070	786
Förändring av leverantörsskulder	3 134 069	-46
Förändring av kortfristiga skulder	-179 827	-101 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 306 551	152 782
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-8 338 373	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 338 373	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 178 084	0
Balkongfond	9 900	9 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 187 984	9 900
Årets kassaflöde	156 162	162 682
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 146 687	2 984 005
Likvida medel vid årets slut	3 302 849	3 146 687

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tvättstuga	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	678 492	678 492
Hyror lokaler	752 271	1 180 999
Bredband	25 032	25 032
Öresutjämning	6	0
	1 455 801	1 884 523

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 741	959
Övriga intäkter och ersättningar	53 598	98 398
Utdelning Brandkontoret	20 573	23 659
Elstöd	12 943	0
	89 855	123 016

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-44 678	-82 123
Marktytor, trädgård	-4 339	-3 179
El	-64 819	-63 293
Värme	-274 817	-243 023
Vatten och avlopp	-69 512	-55 585
Sophämtning/renhållning	-6 726	-36 816
	-464 891	-484 019

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-57 409	-56 205
Ventilationsservice, OVK	-6 693	-4 598
Hisservice, Obl besiktning	-5 057	-19 560
Övriga materialkostnader	-5 250	-3 663
Fastighetsförsäkring	-38 879	-36 242
Kabel-tv	-3 430	-3 125
Stokab	-6 120	-6 120
Tomträttsavgäld	-494 517	-466 133
Fastighetsskatt	-174 246	-173 266
Bredband	-46 174	-44 508
F-skötsel	-28 368	-27 900
Snöröjning	0	-2 932
Ombyggnad till bostäder	0	-40 250
	-866 143	-884 502

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-24 101	-24 344
Rådgivning/Konsultationer	-229 366	-89 022
Ekonomisk fastighetsförvaltning	-42 369	-37 794
Möteskostnader	-7 375	-11 035
Bankkostnader	-3 676	-3 438
Föreningsavgifter	-11 689	-10 599
	-318 576	-176 232

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-107 000	-96 600
Lagstadgade sociala avgifter	-33 620	-27 324
	-140 620	-123 924

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-506 170	-506 170
	-506 170	-506 170

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	50 617 665	50 617 665
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	50 617 665	50 617 665
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 041 458	-4 535 288
Årets avskrivningar enligt plan	-506 170	-506 170
Utgående avskrivning enligt plan	-5 547 628	-5 041 458
Planenligt restvärde vid årets slut	45 070 037	45 576 207
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Mark	43 600 000	43 600 000
	68 600 000	68 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark		
Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	15 200 000	15 200 000
	68 600 000	68 600 000
Pågående arbete		
Ombyggnad lokal till bostäder	8 338 373	0
Utgående anskaffningsvärde	8 338 373	0
Planenligt restvärde vid årets slut	8 338 373	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	45 070 037	45 576 207
Ombyggnad	0	0
	45 070 037	45 576 207

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,53	2024-08-28	3 215 167	3 215 167
SEB	4,60	2024-03-28	4 230 140	4 230 140
SEB	1,36	2024-01-28	1 265 545	1 265 545
SEB	4,62	2024-12-28	1 929 772	1 929 772
SEB	4,59	2024-09-28	3 000 000	0
SEB	4,64	2024-11-28	3 000 000	0
			16 640 624	10 640 624
Kortfristig del av långfristig skuld			16 640 624	7 445 307

Samtliga lån löper med korta löptider då föreningen avser att amortera föreningens lån i samband försäljningen av två nya bostadsrättslägenheter.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000 22 500 000	22 500 000 22 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ombyggnation av två nya bostadsrättslägenheter är klara och upplåtelseavtal är signerade. Detta medför en intäkt till föreningen om 26 250 000 kr. Med dessa medel avser styrelsen att amortera samtliga av föreningens lån. Utöver säkerställandet av god likviditet i föreningen kommer del av dessa medel att användas till underhåll samt investeringar med fokus på energieffektiviserade åtgärder.

Det är styrelsens ambition att föreningen ska ha amorterat hela eller större delen av alla lån under verksamhetsåret 2024 samt att föreningens energikostnader succesivt ska minska.

Underskrifter

Stockholm

Christine Broswitz
Ordförande

Annika Malmqvist

Rafael Bermejo

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor