

Brf Lilla Örnsberg

Org.nr: 769618-8072

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lilla Örsberg, organisationsnummer 769618-8072, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lilla Örsberg registrerades hos Bolagsverket 2008-05-20. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Föreningen beskattas som en äkta förening.

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Söderbergs & Partners/Bostadsrätterna.

Styrelse

Ordförande	Filip Palmquist
Ledamot	Camilla Flyg
Ledamot	Angelica Brolin
Suppleant	Ruben Edlund Wiener

Valberedning

Valberedningen har bestått av Louise Callenmark och Emma Hermansson

Revisor

Extern Clas Niklasson
Grant Thornton Sweden AB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Samtliga styrelsemedlemmar
Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.
Firmatecknare har varit 3 ledamöter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.
På stämman deltog 7 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hägerstensvägen 229 och 231

Nybyggnadsår: 2010

Värdeår: 2010

Fastighetsbeteckning: Fordringsägare 4

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
1 rok	3	102	17
1,5 rok	4	172	
2 rok	4	238	
3 rok	3	210	
4 rok	9	739.5	
Summa	23	1 461.5	

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-02-14

Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av FRUBO AB.

Avtal om teknisk förvaltning / fastighetsskötsel finns med HSB Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK har utförts och godkänts. Nästa OVK är planerad för 2029

Medlemsinformation

36 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

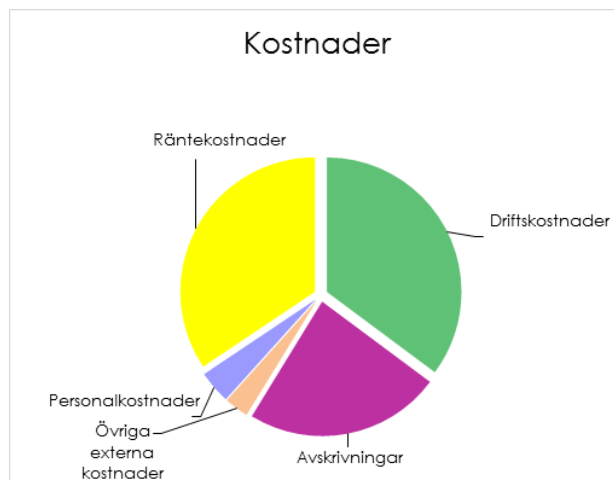
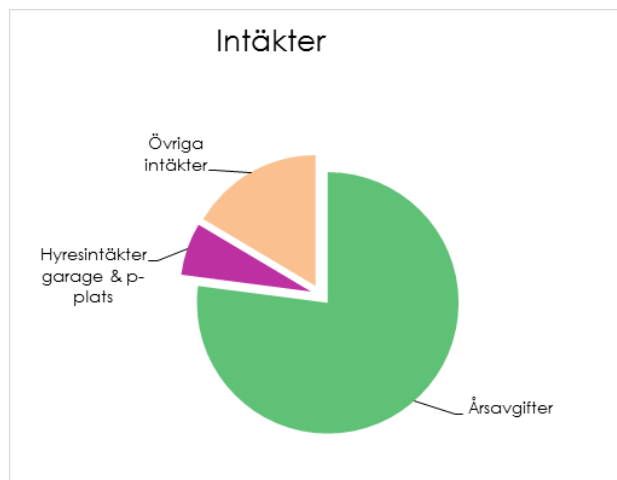
23 bostadsrätter

36 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 213	1 134	1 129	1 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 498	- 284	- 608	- 27
Soliditet ¹ , %	77	77	77	77
Balansomslutning, tkr	57 581	58 111	58 615	59 074
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	764	658	658	658
Skuldsättning / kvm	9 046			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 046			
Sparande / kvm	0			
Räntekänslighet	12			
Energikostnad / kvm	203			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseresultatet	84			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Upplysning förlust:

I det bokförda resultatet ingår avskrivningar med 402 931 kr, exkluderat avskrivningar blir resultatet -95 438 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Kassa och bank har minskat med 149 897 kr vilket förklaras med en högre räntenivå är prognostiserat. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 12 % from 1 januari 2024 för att möta de ökade kostnaderna.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 020 000	996 374	-2 140 582	-283 645
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		94 629	-94 629	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-283 645	283 645
Årets resultat				-498 369
Belopp vid årets utgång	46 020 000	1 091 003	-2 518 856	-498 369

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 518 856
Årets resultat	-498 369
Totalt	-3 017 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	94 214
Balanseras i ny räkning	-3 111 439
Totalt	-3 017 225

Avsättning baseras på föreningens underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 213 439	1 134 016
Övriga rörelseintäkter		27 845	4 826
Summa Rörelseintäkter		1 241 284	1 138 842
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-615 382	-663 221
Övriga externa kostnader	3	-50 877	-62 495
Personalkostnader		-68 995	-126 951
Avskrivningar		-402 931	-390 156
Summa Rörelsekostnader		-1 138 185	-1 242 823
RÖRELSERESULTAT		103 099	-103 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 702	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 170	-181 384
Summa Finansiella poster		-601 468	-179 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-498 369	-283 645
RESULTAT FÖRE SKATT		-498 369	-283 645
ÅRETS RESULTAT		-498 369	-283 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	56 917 826	57 414 257
Summa materiella anläggningstillgångar		56 917 826	57 414 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 917 826	57 414 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 835	-12 835
Övriga fordringar		11	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 122	27 824
Summa kortfristiga fordringar		46 968	14 998
Kassa och bank			
Kassa och bank		532 241	682 138
Summa kassa och bank		532 241	682 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		579 209	697 136
SUMMA TILLGÅNGAR		57 497 035	58 111 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 020 000

46 020 000

Fond för yttre underhåll

1 091 003

996 374

Summa bundet eget kapital

47 111 003

47 016 374

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 518 856

-2 140 582

Årets resultat

-498 369

-283 645

Summa fritt eget kapital

-3 017 225

-2 424 227

SUMMA EGET KAPITAL

44 093 778

44 592 147

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

0

13 220 663

Summa långfristiga skulder

0

13 220 663

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

13 220 662

61 787

Leverantörsskulder

25 899

53 001

Skatteskulder

20 404

35 791

Övriga skulder

5 400

4 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

130 892

143 744

Summa kortfristiga skulder

13 403 257

298 583

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 497 035

58 111 393

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		103 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		402 931
Summa		506 031
Erhållen ränta		4 702
Erlagd ränta		-606 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-95 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-31 970
Förändring av rörelseskulder		-54 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-181 608
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringsstöd laddstolpar		93 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		93 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-61 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-61 788
Årets kassaflöde		-149 896
Likvida medel vid årets början		682 138
Likvida medel vid årets slut		532 241

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Markanläggningar	20	5
Laddstolpar	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 028 568	961 344
Hysesintäkter p-platser	86 574	83 472
Debiterade vatten- och energikostnader	87 720	87 720
Debiterade elkostnader	10 577	1 480
Totalt nettoomsättning	1 213 439	1 134 016

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	133 150	166 853
Uppvärmning	90 426	66 945
Vatten och avlopp	72 411	58 825
Sophämtning	26 535	26 687
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	22 500	0
Grundavtal hiss	0	5 283
Hissbesiktning	7 230	2 715
Brandskydd	28 853	25 845
Radonmätning	1 950	0
Energideklaration	0	10 000
Grovsopor/återvinning	0	1 509
Fastighetsskötsel	28 500	40 112
Fastighetsstäd	50 657	48 048
Teknisk förvaltning	20 000	57 174
Bredband	5 798	4 484
TV	8 624	9 937
Försäkring	32 820	29 180
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 547	34 937
Förbrukningsinventarier	0	12 207
Reparation och underhåll	0	1 056
Reparation och underhåll tak	3 372	3 307
Reparation och underhåll trapphus	0	3 244
Reparation och underhåll hiss	27 723	23 569
Reparation och underhåll el	0	2 340
Reparation och underhåll uppvärmning	701	16 724
Reparation och underhåll VVS	3 019	2 184
Reparation och underhåll gård/trädgård	7 545	10 056
Reparation portar och lås	7 021	0
Totalt driftkostnader	615 382	663 221

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	-4 730	4 730
Arvode ekonomisk förvaltning	39 432	35 580
Extra ekonomisk förvaltning	2 671	844
Revisionsarvode	5 000	12 500
Webbsida	1 739	2 589
Konsultarvode	0	4 324
Bankkostnader	2 798	2 809
Inkassokostnader	116	0
Övriga administrativa kostnader	1 053	0
Föreningsomkostnader	2 798	3 357
Övriga kostnader	0	-4 238
Totalt övriga externa kostnader	50 877	62 495

Revisionsarvodet är lägre 2023 på grund av en bortbokad upplupet arvode för tidigare år.

Not 4. Byggnader och mark**2023-12-31****2022-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	38 957 000	38 735 750
Anskaffningsvärde mark	22 000 000	22 000 000
Inköp	127 750	221 250
Försäljningar/utrangeringar	- 221 250	- 0

Utgående anskaffningsvärden**60 863 500** **60 957 000****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 3 542 743	- 2 762 431
Årets avskrivningar	- 402 931	- 390 156

Utgående avskrivningar**-3 945 674** **-3 152 587****Utgående redovisat värde****56 917 826** **57 804 413****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
	70 000 000	70 000 000

Korrigerat aktiveringen av investering av laddstolpar. Föreningen mottog statlig bidrag på 93 500 kr så investeringen minskades till 127 750 kr.

Rättelse: Utgående avskrivningar 2022 skulle varit 3 542 743 kr och utgående redovisat värde 57 414 257 kr.

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

Söderberg & Partners	11 439	9 948
Kabel-TV	2 156	2 156
Bredband	1 313	1 313
Kylmontage Redotem	10 550	701
FRUBO AB	3 501	3 286
HSB	0	10 000
Bergslagens Mattleasing	433	420
Bostadsrätterna	4 730	0
Summa	34 122	27 824

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 21461202	2024-05-10	4,99 %	4 740 221	4 760 817
SBAB 21461245	2024-12-06	5,22 %	4 740 221	4 760 817
SBAB 21705845	2024-12-23	5,27 %	3 740 220	3 760 816
Summa skulder till kreditinstitut			13 220 662	13 282 450

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 220 662	-61 787
	0	13 220 663

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter som har villkorsändringsdag under året. Den årliga amorteringen uppgår 2024 till 66 885 kr.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	1 552	0
Förskottsbet avgift/hyra	71 425	61 657
Fortum Värme	16 291	13 406
Fortum El	8 017	7 322
Skelleftå Kraft	9 715	27 984
Stockholm vatten och avfall	23 892	22 689
Revisionsarvode	0	10 000
Summa	130 892	143 058

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Filip Palmquist

Camilla Flyg

Angelica Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Lilla Örnberg 2023

ID: 90e208b0-0079-11ef-808e-a19932d93117

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-22

Underskrifter

Brf Lilla Örnberg
camilla.flyg@gmail.com
Signerat: 2024-04-22 10:07 BankID Camilla Maria Dorotea Flyg
Brf Lilla Örnberg
angelica.brolin@outlook.com
Signerat: 2024-04-25 14:41 BankID Angelica Brolin

Brf Lilla Örnberg
filip.palmquist@gmail.com
Signerat: 2024-04-23 13:37 BankID Filip Palmquist
Grant Thornton
clas.niklasson@se.gt.com
Signerat: 2024-04-29 11:12 BankID CLAS NIKLASSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
105 Årsredovisning 2023.pdf	279.6 kB	768a 8dfa 5597 66d4 88d5 385d 1056 1022 d2d9 1063 490a 5d14 c1cf 2e86 303a 2fc3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-22	09:28	Skapat Alice Wiklund, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-22	10:07	Signerat Brf Lilla Örnberg Genomfört med: BankID av Camilla Maria Dorotea Flyg. IP: 90.230.98.193
2024-04-23	13:37	Signerat Brf Lilla Örnberg Genomfört med: BankID av Filip Palmquist. IP: 94.255.132.102
2024-04-25	14:41	Signerat Brf Lilla Örnberg Genomfört med: BankID av Angelica Brolin. IP: 95.193.37.161
2024-04-29	11:12	Signerat Grant Thornton Genomfört med: BankID av CLAS NIKLASSON. IP: 83.254.238.169



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18