

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vildrosen nr 9

716416-5933

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vildrosen nr 9 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 1978. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Marken är friköpt. Föreningens byggnader utgörs av ett 4 våningshus med 24 lägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 727 m<sup>2</sup>, varav 727 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Lägenhetsfördelning:  
24 st 1 rum och kök

Fastighetsförvaltning  
Föreningens tekniska och kamerala förvaltning sköts av Fastighets AB Stockholmia.

Organisationsanslutning  
Bostadsrättsföreningen Vildrosen 9 är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev  
Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar, sandupptagning och dylikt anslås på föreningens anslagstavla som är placerade vid ingången mot Svandammsvägen.

Styrelse  
Styrelsen är sedan föreningsstämman 2023-04-17

Robert Öberg	Ordförande
Sarah Von Reis	Kassör
Johanna Gray	Sekreterare
Leif Hansson	Ledamot

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

### Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året utfört följande underhåll/renoveringsarbeten:  
För året har det installerats ny belysning i trapphus och vind, elcentral i källare har bytts ut och ny tvättmaskin har köpts in till tvättstuga.

### Medlemsinformation

Under 2023 har inga överlåtelser ägt rum.

Inga nya medlemmar 2023.

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

Vid årets utgång har föreningen 36 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	694	607	564	561
Resultat efter finansiella poster	-75	-46	-82	-77
Soliditet (%)	13	16	17	20
Årsavgift/kvm (kr)	946	834	775	772
Årsavgifternas andel %	100	100	100	100
Skuldsättning/kvm (kr)	2 521	2 537	2 554	2 570
Sparande/kvm (kr)	-64	-24	-74	-66
Energikostnad/kvm (kr)	325	301	307	257
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	577 378	-654 231	-45 889	<b>377 258</b>
Disposition av föregående års resultat:		65 000	-45 889	-19 111	<b>0</b>
Årets resultat				-74 905	<b>-74 905</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>642 378</b>	<b>-700 120</b>	<b>-139 905</b>	<b>302 353</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-778 109
årets förlust	-74 905
	<b>-853 014</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	65 000
i ny räkning överföres	-918 014
	<b>-853 014</b>

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott med -74 905kr till följd av gjorda investeringar. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen för året ett mindre negativt kassaflöde. Styrelsen anser att förlusten och årets negativa kassaflöde, enstaka år, inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden med höjda avgifter.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	693 757	606 580
Övriga rörelseintäkter		3 663	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>697 420</b>	<b>606 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-628 097	-554 410
Övriga externa kostnader		-19 530	-5 162
Personalkostnader	5	-29 674	-29 673
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 600	-28 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-705 901</b>	<b>-617 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 481</b>	<b>-11 266</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-66 521	-34 630
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 424</b>	<b>-34 623</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-74 905</b>	<b>-45 889</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-74 905</b>	<b>-45 889</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 905</b>	<b>-45 889</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 016 976	2 029 735
Fastighetsförbättringar	8	0	12 403
Inventarier, verktyg och installationer	9	64 689	20 623
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 081 665</b>	<b>2 062 761</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 081 665</b>	<b>2 062 761</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 015	990
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 015</b>	<b>990</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		221 211	304 907
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>221 211</b>	<b>304 907</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>222 226</b>	<b>305 897</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 303 891</b>	<b>2 368 658</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		500 000	500 000
Fond för yttre underhåll		642 378	577 378
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 142 378</b>	<b>1 077 378</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-778 109	-654 231
Årets resultat		-74 905	-45 889
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-853 014</b>	<b>-700 120</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>289 364</b>	<b>377 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	270 000	294 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>270 000</b>	<b>294 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 562 900	1 550 900
Leverantörsskulder		40 068	18 295
Skatteskulder		3 293	2 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	138 266	126 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 744 527</b>	<b>1 697 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 303 891</b>	<b>2 368 658</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-74 905	-45 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		28 600	28 601
Betald skatt		-11 888	565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-58 193</b>	<b>-16 723</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24	3 198
Förändring av leverantörsskulder		21 773	-61 501
Förändring av kortfristiga skulder		12 252	3 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-24 192</b>	<b>-71 646</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 504	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 504</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-12 000	-12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-83 696</b>	<b>-83 646</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		304 907	388 553
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>221 211</b>	<b>304 907</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 100 år

Bredbandsinstallation 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 102 900	2 102 900
	<b>2 102 900</b>	<b>2 102 900</b>

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder, andel/brf	639 798	576 988
Andrahandsuthyrning	6 346	9 672
Förseningsavgifter	93	120
Bredband	47 520	19 800
	<b>693 757</b>	<b>606 580</b>

### Not 3 Drift

	2023	2022
Vatten och avlopp	-33 153	-28 337
Fjärrvärme	-186 772	-164 652
El	-16 335	-25 787
Renhållning (sopor)	-28 815	-14 849
Snöröjning	-36 976	-10 626
Trappstädning	-22 392	-21 456
Förvaltningsarvoden	-69 648	-61 785
Försäkringspremier	-6 065	-4 952
Fastighetskatt	-38 136	-36 456
Revisionsarvoden	-26 656	-19 500
Övr kostn fastighförvaltn	-19 400	-31 324
	<b>-484 348</b>	<b>-419 724</b>

### Not 4 Underhåll

	2023	2022
Serviceavtal	-1 389	-1 335
Tillsyn och skötsel bostäder	0	-14 588
Tillsyn och skötsel hela huset	-142 360	-65 688
Avhjälpande underhåll hela hus	0	-53 075
	<b>-143 749</b>	<b>-134 686</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode inkl arbetsgivaravgifter	-29 674	-29 673
	<b>-29 674</b>	<b>-29 673</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostn för långfr sk	-66 298	-34 624
Ej avdragsgilla räntor	-223	-6
	<b>-66 521</b>	<b>-34 630</b>

## Noter till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 616 716	2 616 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 616 716</b>	<b>2 616 716</b>
Ingående avskrivningar	-586 981	-574 222
Årets avskrivningar	-12 759	-12 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-599 740</b>	<b>-586 981</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 016 976</b>	<b>2 029 735</b>
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	14 400 000	14 400 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

### Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 019	62 019
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 019</b>	<b>62 019</b>
Ingående avskrivningar	-49 616	-37 212
Årets avskrivningar	-12 403	-12 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 019</b>	<b>-49 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 403</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 375	34 375
Inköp	47 504	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 879</b>	<b>34 375</b>
Ingående avskrivningar	-13 752	-10 314
Årets avskrivningar	-3 438	-3 438
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 190</b>	<b>-13 752</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 689</b>	<b>20 623</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån 15991097	2,19	2026-10-28	282 000	294 000
Stadshypotek 02-094859	5,45	2024-01-29	1 550 900	1 550 900
			<b>1 832 900</b>	<b>1 844 900</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 562 900	1 562 900

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	60 309	62 971
Upplupna utgiftsräntor	15 341	9 663
Förutbetald hyresinkomster	62 616	53 379
	<b>138 266</b>	<b>126 013</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Robert Öberg  
Ordförande

Johanna Gray

Sarah Von Reis

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson  
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.