

Årsredovisning

Brf Biet 7

769618-2752

Styrelsen för Brf Biet 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. I november 2011 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheten Stockholm Biet 7 upplåten genom tomträtt. Av föreningens 12 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 15 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett. Under året har två nya medlemmar tillkommit och två har lämnat föreningen.

Avgifter

Årsavgiften har höjts med 15% inför 2024. Och från april 2024 höjs avgiften med ytterligare 35%.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda möten samt årsstämma. Styrelse sammansättning har varit följande:

Lars Ferner Larsson	ledamot, ordförande
Magnus Silberstolpe	ledamot
Evan Reed	ledamot
Susanne Zachrisson	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Morgan Söderberg, DalRev.

Föreningstämman hölls andra söndagen i maj 2023.

Fastighetens underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Våren 2023 byttes termostater på husets radiatorer. I samband med det byttes ventilerna i värmesystemet och ett nytt expansionskärl installerades i värmesystemet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen handhas på styrelsens uppdrag av Hefab Redovisning AB sedan föreningen köpte fastigheten 2011.

Biet 7 tekniska förvaltning handhas av RJ förvaltning (Anglobe) sedan föreningen köpte fastigheten 2011.

Föreningen är försäkrade i Trygg Hansa sedan föreningen köpte fastigheterna 2011.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Avgifter	517	480	482	466
Resultat efter finansiella poster	-415	-138	-88	-57
Soliditet %	80	80	79	79
Skuldsättning per kvadratmeter	6 502	6 682		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	874	810		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	926	860		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	268	275		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-461	32		
Räntekänslighet %	7,4	8,2		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Genom avgiftshöjningar så arbetar föreningen med att förbättra dess resultat och ställning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 965 889	169 600	-880 888	-137 869	15 116 732
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-137 869	137 869	0
Avsättning yttre fond		40 000	-40 000		0
Årets resultat				-414 652	-414 652
Belopp vid årets utgång	15 965 889	209 600	-1 058 757	-414 652	14 702 080

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 058 756
Årets resultat	-414 652
Summa	-1 473 408

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	40 000
lanspråktagande av yttrefond	-150 000
Balanseras i ny räkning	-1 363 408
Summa	-1 473 408

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsvgifter		488 135	451 968
Bredbandsavgifter		28 476	27 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		516 611	479 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-561 680	-388 105
Arvoden	3	-34 930	-28 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-157 039	-156 000
Summa rörelsekostnader		-753 649	-572 649
Rörelseresultat		-237 038	-92 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter		711	51
Räntekostnader		-178 325	-45 145
Summa finansiella poster		-177 614	-45 094
Resultat efter finansiella poster		-414 652	-137 869
Resultat före skatt		-414 652	-137 869
Årets resultat		-414 652	-137 869

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 325 000	18 475 039
Inventarier, verktyg och installationer	6	21 000	28 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 346 000</i>	<i>18 503 039</i>
Summa anläggningstillgångar		18 346 000	18 503 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 300	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 709	37 659
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>25 009</i>	<i>37 830</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		95 012	432 849
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>95 012</i>	<i>432 849</i>
Summa omsättningstillgångar		120 021	470 679
SUMMA TILLGÅNGAR		18 466 021	18 973 718

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	15 965 889	15 965 889
Fond för yttre underhåll	209 600	169 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>16 175 489</i>	<i>16 135 489</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 058 756	-880 888
Årets resultat	-414 652	-137 869
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 473 408</i>	<i>-1 018 757</i>
Summa eget kapital	14 702 081	15 116 732
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	3 728 500
Förskott på avgifter	49 830	39 812
Leverantörsskulder	31 098	43 927
Aktuella skatteskulder	37 296	35 736
Övriga skulder	-	-1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 216	10 135
Summa kortfristiga skulder	3 763 940	3 856 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 466 021	18 973 718

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-237 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		157 039
Räntenetto		-177 614
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<i>-257 613</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-257 613
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån		-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000
Årets kassaflöde		-357 613
Likvida medel vid årets början		432 849
Ökning/minskning av rörelseskulder/fordringar.		19 776
Likvida medel vid årets slut		95 012

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	27 218	40 004
	Uppvärmning	96 385	92 139
	Vatten och avlopp	25 716	21 499
	Renhållning	6 044	15 531
	Fastighetservice	25 623	21 285
	Reparationer och underhåll	225 223	45 797
	Fastighetskatt/avgift	19 068	18 588
	Fastighetsförsäkring	18 286	15 927
	Tomträttsavgäld	41 000	41 000
	TV/Bredband	36 502	33 625
	Revisionsarvode	6 250	6 250
	Redovisningstjänster	29 375	23 188
	Övriga kostnader	4 990	13 271
		561 680	388 104

Not 3	Styrelsearvoden	2023-12-31	2022-12-31
	Arvoden	32 400	19 876
	Sociala kostnader	2 530	8 668
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	34 930	28 544

18

Not 4 Avskrivningar

Byggnad, komponentuppdelad	0,5-5 procent, 25-200 år.
Inventarier	10 procent 10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn taget till avskrivningsenheterna.

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 734 458	12 734 458
Utgående anskaffningsvärden	12 734 458	12 734 458
Ingående avskrivningar	-996 419	-847 419
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-150 039	-149 000
Utgående avskrivningar	-1 146 458	-996 419
Ingåendeanskaffningsvärde mark	6 737 000	6 737 000
Utgående anskaffningsvärde	6 737 000	6 737 000
Redovisat värde	18 325 000	18 475 039
Taxeringsvärden	17 600 000	17 600 000

Boytan utgör 558 kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår 1935.

Byggnaden ligger på tomträtt. Fördelning av anskaffningen har skett enligt taxeringsvärde vid förvärvstidpunkten.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 056	65 056
Utgående anskaffningsvärden	65 056	65 056
Ingående avskrivningar	-37 056	-30 056
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-7 000	-7 000
Utgående avskrivningar	-44 056	-37 056
Redovisat värde	21 000	28 000

Not 7 Likviditetsanalys, drift

	2023	2022
Pengar in		
Avgifter	516 611	479 874
Pengar ut		
Driftskostnader	-561 680	-388 104
Arvoden	-34 930	-28 544
Räntor	-177 614	-45 094
Amortering	-100 000	-100 000
Likviditetsförändring	-357 613	-81 868
Bankmedel vid årets ingång	432 849	522 746
Bankmedel vid årets utgång	95 012	432 849

Not 8 Upptagna lån

	2023-12-31	2022-12-31
SEB Bolån 5,47% i ränta, förfalldag 24-06-28	-1 016 000	-1 096 000
SEB Bolån 5,55% i ränta, förfalldag 24-02-28	-1 200 000	-1 200 000
Seb Bolån 5,55% i ränta, förfalldag 24-02-28	-1 412 500	-1 432 500
	-3 628 500	-3 728 500

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

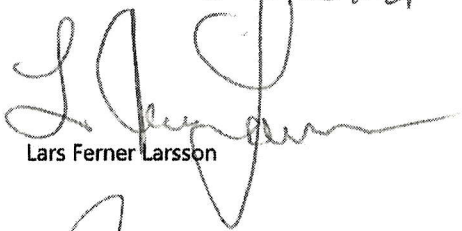
Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 580 000	4 580 000

W

UNDERSKRIFTER

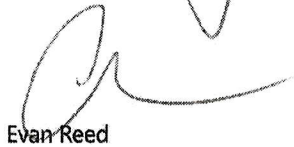
Stockholm per: 2024-04-21



Lars Ferner Larsson



Magnus Silfverstolpe



Evan Reed

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02



Morgan Söderberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Biet 7
Org.nr. 769618-2752

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biet 7 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

18

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Biet 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 2/5 2024

Morgan Söderberg