

Årsredovisning 2023



Årsredovisning

BRF Almen 10

716460–2000

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Årsredovisning för

Brf Almen 10

716460-2000

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Almen 10, 716460-2000 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1988. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1988 och nuvarande stadgar registrerades 2018 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning: Brf Almen 10
Förvärvat år: 1988
Kommun: Solna

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 25 bostadsrättslägenheter om totalt 1769 kvm och lokaler om 260 kvm.

Fastigheten har en fullvärdesförsäkring via Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Sofie Båtmäster	Ordförande
Mårten Hansen	Styrelseledamot
Lovisa Larsson	Styrelseledamot
Saman Gochan	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Åsa Fundell Förtroendevald revisor Myrins Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till 2037.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsavgiftsregleringar om 9 %, samt förhandlingar med hyresgäster har inletts och de årliga KPI:erna räknats upp i samband med makro omvärldsanalyser som påverkat hela boendekonomin genom hög inflation, höga energipriser, höjda räntenivåer och ingång i en lågkonjunktur.

Ekonomi

Följer man underhållsplanen för framtida reparationer krävs det medel. Medel är avsatta i balansräkningen och bokade i en underhållsfond under eget kapital. Under 2023 togs 424 585 kr (247 180 kr) i anspråk. Styrelsen har för avsikt att föreslå för stämman att till kommande år avsätta 454 387 kr (316 403 kr), vilket motsvarar totalt 618 800 kr (589 000 kr) i underhållsfonden under eget kapital. Avsättningen motsvarar underhållsplanens årliga avsättning, reviderad under året och baserad på de kommande 10 åren.

För byggda balkonger finns en fond för framtida renovering där man betalat in en avgift varje år fram till och med 2017.

Styrelsen har haft hand om delar av den löpande förvaltningen och lämnat ut redovisningen, bokslut och deklaration till konsult under 2023.

Taxeringsvärdet uppgår till 55 531 000 kr varav byggnadsvärde 24 263 000 kr (55 531 000 kr varav byggnadsvärde 24 263 000 kr.). Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 7 754 500 kronor.

Avskrivning har skett totalt med 318 600 kr, vilket motsvarar 2 % på fastigheten.

Den totala skuldsättningen uppgår till 5 589 762 kr (5 625 637 kr) fördelad på sju lån hos Stadshypotek. Föreningen har också en beviljad checkräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr som var utnyttjad 0 kr.

Under 2023 har amortering på lånen skett med 35 875 kr (54 377 kr.)

Samtliga sju lån har idag bunden ränta med olika bindningstider från 2023/04 till 2025/01. Snitträntan för föreningens lån för 2023 uppgick till cirka 3,67 % (1,90%).

Vid årsslutet hade föreningen en likviditet på 1 218 150 kr (970 043 kr.)

Föreningens resultat för 2023 uppgår till -74 447 kr (194 082 kr.)

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 662 661	1 495 634	1 533 825
Resultat efter finansiella poster	-74 447	199 192	-902 751
Soliditet %	60	61	58
Underhållsfond	589 000	272 597	272 597
Taxeringsvärde	55 531 000	55 531 000	55 531 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	722	660	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71	64	72
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 160	3 180	3 211
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 755	2 773	2 799
Sparande per kvm totalyta, kr	218	322	193
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	186	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	2
Räntekänslighet (%)	5	5	5

Nyckeltalsdefinitioner:

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Totalyta - bostadsyta och eventuell lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

I beräkningen av nyckeltalen läggs även vidaredebiterade avgifter för el in i årsavgiften.

Upplysning vid negativt resultat

Då avskrivningarna och det planerade underhållet överstiger det negativa resultatet har föreningen fortsatt goda möjligheter att klara av de löpande kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat		Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 134 122				5 134 122
Upplåtelseavgifter	5 006 388				5 006 388
Underhållsfond	272 597	316 403		-424 585	164 415
Balanserat resultat	-1 225 080	-122 321		424 585	-922 816
Årets resultat	194 082	-194 082			-74 447
Eget kapital	9 382 109	-		-	9 307 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat före ianspråkstagen underhållsfond	-1 347 401
under året ianspråkstagen underhållsfond	424 585
Årets resultat	-74 447
Totalt	-997 263
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	454 387
Balanseras i ny räkning	-1 451 650
	-997 263

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter	1		
Hyror		483 882	462 906
Medlemsavgifter		1 178 779	1 032 728
Övriga intäkter	2	-	107 188
Summa rörelseintäkter		1 662 661	1 602 822
Rörelsekostnader			
Kostnader för löpande reparation och underhåll	3	-424 585	-247 180
Driftskostnader	4	-617 408	-545 566
Förvaltningskostnader	5	-112 418	-128 522
Fastighetsskatt		-77 035	-75 285
Summa rörelsekostnader		-1 231 446	-996 553
Rörelseresultat före avskrivningar		431 215	606 269
Avskrivningar			
Avskrivningar enligt plan på byggnader		-318 600	-318 600
Summa avskrivningar		-318 600	-318 600
Rörelseresultat efter avskrivningar		112 615	287 669
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 072	-93 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	5
Summa finansiella poster		-187 062	-93 587
Resultat efter finansiella poster		-74 447	194 082
Årets resultat		-74 447	194 082

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		9 350 488	9 669 088
Inköpta lägenheter		2 902 500	2 902 500
Mark		1 927 181	1 927 181
Inventarier		-	-
Summa anläggningstillgångar		14 180 169	14 498 769
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		1 218 150	970 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 385	5 888
Övriga fordringar		6 518	18 198
Summa omsättningstillgångar		1 231 053	994 129
SUMMA TILLGÅNGAR		15 411 222	15 492 898

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Insatser		5 134 122	5 134 122
Upplåtelseavgifter		5 006 388	5 006 388
Underhållsfond		164 415	272 597
Balanserat resultat		-922 816	-1 225 080
Årets resultat		-74 447	194 082
Summa eget kapital		9 307 662	9 382 109
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		554	839
Leverantörsskulder		75 266	67 750
Skatteskuld		9 122	6 799
Övriga skulder till kreditinstitut		5 592 075	5 625 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		233 026	216 247
Reserv balkong		193 517	193 517
Summa kortfristiga skulder		6 103 560	6 110 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 411 222	15 492 898

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-74 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	350 402
	<u>275 955</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 955
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 183
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	283 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-35 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 875
Årets kassaflöde	248 108
Likvida medel vid årets början	970 042
Likvida medel vid årets slut	1 218 150

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Redovisningsprinciperna är om inget annat anges, oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller avisering skett.

Föreningens intäkter består normalt av årsavgifter för bostadsrätt samt hyror för lokaler. I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens eventuella finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker en nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservation till underhållsfond utgår från underhållsplan och görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 178 779	1 032 728
Hysesintäkter lokaler	483 882	462 906
	1 662 661	1 495 634

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hissbidrag	-	107 188
Summa	-	107 188

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hiss	4 244	4 050
Reparationer och underhåll	198 311	141 403
Oförutsedda reparationer och underhåll	222 030	101 727
	424 585	247 180

Not 4 Driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	42 486	37 524
Fastighetsskötsel	71 067	30 707
Vatten och avlopp	43 165	30 305
El	50 259	70 750
Uppvärmning	306 060	276 205
Kabel TV	6 432	9 737
Sophämtning	34 583	32 077
Datorkommunikation/stadsnät	17 775	17 700
Försäkringar	37 817	35 046
www.almen10.se	7 764	5 515
	617 408	545 566

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial samt post	-	1 060
SBC	4 780	5 469
Redovisning	56 130	67 600
Revision	24 994	23 744
Bankkostnader	3 563	3 408
Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	14 079	25 885
Övriga tjänster	8 872	1 356
Summa	112 418	128 522

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde fastigheter	3 896 100	3 896 100
Värdehöjande ombyggnader fastighet	12 033 452	12 033 452
	<u>15 929 552</u>	<u>15 929 552</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 260 464	-5 941 864
-Årets avskrivning enligt plan	-318 600	-318 600
	<u>-6 579 064</u>	<u>-6 260 464</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>9 350 488</u>	<u>9 669 088</u>

Taxeringsvärdet uppgår till 55 531 000 kr varav byggnadsvärde 24 263 000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	787 910	787 910
Vid årets slut	<u>787 910</u>	<u>787 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-787 910	-787 910
Vid årets slut	<u>-787 910</u>	<u>-787 910</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors-ändringsdag	Räntesats	2023-12-31	2022-12-31
		23-12-31		
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231204	5,450%	493 625	499 125
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231101	5,450%	1 510 500	1 510 500
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231030	1,200%	500 000	500 000
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231030	1,200%	23 887	23 887
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 230930	5,450%	1 175 000	1 184 375
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231201	1,500%	1 525 750	1 542 750
Stadshypotek 02-121154	Rörligt 90 dgr. fr.o.m. 231201	5,450%	361 000	365 000
			<u>5 589 762</u>	<u>5 625 637</u>
Varav kortfristig andel			5 589 762	5 625 637

Snitträntan för föreningens lån uppgår till 3,67%,. Beviljad chekräkningskredit hos Handelsbanken på 300 000 kr, 0 kr utnyttjat.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
pantbrev	7 754 500	7 754 500

Underskrifter

Solna

Sofie Båtmästar,
ordförande, styrelseledamot

2024-05-

Mårten Hansen,
styrelseledamot

2024-05-

Lovisa Larsson,
styrelseledamot

2024-05-

Saman Gochan,

2024-05-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 05-15



Åsa Fundell
Förtroendevald revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Almen 10, 716460-2000

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 10, 716460-2000.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av sin revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar, och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkningen för föreningen.

Solna 2024-05-15

Åsa Fundell / Förtroendevald revisor