

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pastellvägen, 769622--3382, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Väggmålningen 2 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten. Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-16, nuvarande stadgar registrerades 2010-11-16 och den ekonomiska planen registrerades 2012-02-08 hos Bolagsverket. Nya stadgar har antagits på stämmor men är ännu inte registrerade hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Rafael Sanchez	ordförande
Saara Paananen	ledamot
Thomas Biehl	ledamot
Jonathan Wejle	suppleant från 15 maj
Daniel Westblom	suppleant från 15 maj

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under året.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-15
Extra föreningsstämma 2023-10-03 och 2023-10-24

Fastigheten

Fastigheten Väggmålningen 2 förvärvades 2012-04-13. Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret till fullvärde. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsen,

Av föreningens 24 lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt, två medhyresrätt och en hyresrätt om 47 kvm är uppsagt från 1 december 2023. Total boarea uppgår till 1 071 kvm varav de två hyreslägenheterna uppgår 96 kvm. Föreningen har en butik/kontorslokal om 111 kvm. Taxeringsvärdet är 45 172 000 kr varav byggnadsvärdet är 23 506 000 kr. Lokalens del av taxeringsvärdet är 1 372 000 kr.

Utfört underhåll 2023

Inget större underhåll har utförts.

Planerade underhåll & investeringar

Underhåll av stuprör och ventilation och avlopp i huset samt färdigställa parkeringarna med tydlig numrering och markeringar runt platserna.

Kassaflöde - Likviditetsanalys

	2023	2022
Nettoomsättning inkl elstöd	1 183 705	1 008 790
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 232 563	-1 065 763
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	12 568	-36 461
Kassaflöde från löpande verksamhet	-36 290	-93 434
Årets amorteringar	-60 428	-55 807
Investering i byggnad (ny balkong)	-73 751	0
Förändring likvida medel	-170 469	-149 241
Likvida medel vid årets början	475 973	625 214
Likvida medel vid årets slut	305 504	475 973

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Räntekostnaderna har under året ökat med ca 177 %, ca 260 000 kr. Årsavgiften höjdes med 10 % från 1 januari 2023 och med ytterligare 15 % från 1 juli 2023. Det var problem med bergvärmen i början av redovisningsperioden då värmen under ca två månader gick på elpatron. Detta har fördyrat värmekostnaden väsentligt. En hyresrätt om 47 kvm tomtställdes 1 dec 2023. Den har upplåtits med bostadsrätt från 1 maj 2024 för 2 570 000 kr. Pengarna kommer att användas för en extra amortering av föreningens lån.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 21 st
 Överlåtelse under året: 1 st
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
 Överlåtelseavgiften betalas av köparen.
 Antal medlemmar 2023-12-31: 26 st
 Förändring från föregående år: 0

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	1 138	1 009	997	978	935
Resultat efter finansnetto	- 233	-211	90	20	-111
Balansomslutning	36 370	36 587	36 874	36 810	36 749
Soliditet	75%	76%	76%	76%	76%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets början	23 648 328	4 984 469	331 300	-1 072 702	-210 983
Vinstdisposition			59 100	-270 083	210 983
Årets resultat					-233 354
Årets slut	23 648 328	4 984 469	390 400	-1 342 785	-233 354

NYCKELTAL

Total area bostäder & lokaler är 1 182 kvm. Area upplåten med bostadsrätt är 928 kvm.

Lån per kvm total yta 7 240 kr/kvm.

Lån per kvm yta upplåten med bostadsrätt 9 222 kr/kvm.

Genomsnittlig årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: 693 kr/kvm

Sparande per kvadratmeter: -80 kr/kvm.

Räntekänslighet. En höjning av räntan med 1 % enhet skulle öka föreningens årsavgifter med 13,3 % för att balansera kostnadsökningen.

Energikostnad per kvadratmeter: 344 kr/kvm.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är 57,2 %

Beskrivning av nyckeltal

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm
Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-1 342 785
Årets resultat	<u>-233 354</u>
Resultat att fördela	-1 576 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	59 100
Balanseras i ny räkning	<u>-1 635 240</u>
Summa	-1 576 140

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<i>Intäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 2	1 138 377	1 008 790
Elstöd		<u>45 328</u>	<u>0</u>
Summa intäkter		1 183 705	1 008 790
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift & administration	Not 3	-777 441	-870 534
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-51 856	-50 176
Avskrivningar		<u>-139 168</u>	<u>-154 010</u>
Summa fastighetskostnader		-968 465	-1 074 720
Rörelseresultat		169 912	-65 930
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		5 791	2 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-409 057</u>	<u>-147 580</u>
Summa finansiella poster		-403 266	-145 053
Resultat före skatt		-233 354	-210 983
Årets resultat		-233 354	-210 983

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 4	26 308 029	26 373 446
Mark		9 673 740	9 673 740
Summa materiella anläggningstillgångar		35 981 769	36 047 186
Summa anläggningstillgångar		35 981 769	36 047 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		80 387	48 174
Övriga kortfristiga fordringar		2 100	15 505
Summa kortfristiga fordringar		82 487	63 679
<i>Kassa och bank</i>		305 504	475 973
Summa omsättningstillgångar		387 991	539 652
Summa tillgångar		36 369 760	36 586 838

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	23 648 328	23 648 328
Upplåtelseavgifter	4 984 469	4 984 469
Yttre fond	390 400	331 300
Summa Bundet eget kapital	29 023 197	28 964 097
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 342 786	-1 072 702
Årets resultat	-233 354	-210 983
Summa fritt eget kapital	-1 576 140	-1 283 685
Summa eget kapital	27 447 057	27 680 412
Skulder		
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 5 8 558 158	8 618 586
Skatteskulder	102 032	96 992
Övriga skulder	25 955	12 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 6 236 558	177 994
Summa kortfristiga skulder	8 922 703	8 906 426
Summa skulder	8 922 703	8 906 426
Summa eget kapital och skulder	36 369 760	36 586 838

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker med 0,5 % per år. Mark avskrivs ej.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.
Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 589 kr per bostadslägenhet år 2023. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten.
Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 20,6 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2023-01-01	2022-01-01
<u>Not 2 Nettoomsättning</u>	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	643 152	543 936
Hyror, bostäder	188 403	193 644
Hyror, lokaler & P-platser	293 764	263 060
Hyses bortfall	-600	0
Pant- & överlåtelseavgifter	2 363	6 021
Övrigt	11 295	2 129
	<u>1 138 377</u>	<u>1 008 790</u>

	2023-01-01	2022-01-01
<u>Not 3 Drift</u>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	68 726	57 100
Reparationer	24 085	102 743
El, inkl bergvärme	331 623	284 587
Vatten	75 502	61 644
Sophämtning	30 008	33 855
Kabel-TV & internet	18 000	17 295
Fastighetsförsäkring	20 799	19 337
Ekonomisk förvaltning	68 856	65 680
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Övrig drift	105 274	175 725
Summa drift	<u>777 441</u>	<u>870 534</u>

<u>Not 4 Byggnader</u>	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	27 759 818	27 759 818
Årets investeringar	73 751	0
Summa	<u>27 833 569</u>	<u>27 759 818</u>
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 386 372	1 247 573
Årets avskrivningar	139 168	138 799
Summa	<u>1 525 540</u>	<u>1 386 372</u>
Bokfört värde	<u>26 308 029</u>	<u>26 373 446</u>

Not 5 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Villkorsändring</u>	<u>Bindning</u>	<u>2023-12-31</u> <u>Belopp</u>	<u>2022-12-31</u> <u>Belopp</u>
SBAB	3,64%	2024-03-08	3 mån	4 247 713	4 280 327
SBAB	3,64%	2024-03-08	3 mån	4 310 445	4 338 259
Summa skulder till kreditinstitut				8 558 158	8 618 586

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Nästa års planerade amorteringar	63 488	58 640

Föreningens båda lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

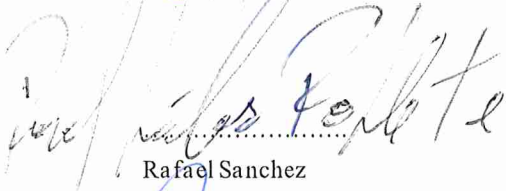
Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

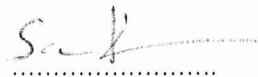
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna kostnader	105 136	52 568
Förutbetalda intäkter	131 422	125 426
	<u>236 558</u>	<u>177 994</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 760 000	17 760 000

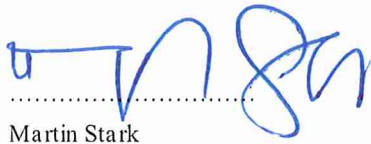
STOCKHOLM 2024-04-30


.....
Rafael Sanchez


.....
Saara Paananen


.....
Thomas Biehl

Min revisionsberättelse har 2024-05-06 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Martin Stark
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Pastellvägen
Org nr 769622-3382*

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pastellvägen avseende räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen 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 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsen ansvar

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

- Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2024



Martin Stark
Revisor