

Brf Slöjdläraren 6

Org.nr: 769616-3000

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Slöjdlärares 6, organisationsnummer 769616-3000, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 äger och förvaltar fastigheterna Slöjdlärares 3 och Slöjdlärares 4.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2008

Föreningens stadgar registrerades år 2007

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms Stad.

Tomträtten löper ut 2034-10-01.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret

Styrelse

Ordförande	Max Malmquist
Ledamot	Stellan Herner
Ledamot	Siri Adelman
Ledamot	Josephine Werne
Suppleant	Ann-Britt Gustafsson
Suppleant	Erika Frisk

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 2 suppleanter.

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lina Sandqvist sammankallande, och Lil Trulsson

Information om fastigheten

Föreningens byggnader utgörs av två fyravåningshus med 30 lägenheter och 5 lokaler. I byggnaderna finns också vindsplan samt källare.

Fastighetsbeteckning: Slöjdläraren 3 och Slöjdläraren 4

Föreningens adresser:

Lidköpingsvägen 48, Lidköpingsvägen 50

Taxeringsvärde:

Byggnadsvärde: 16 939 000 kr

Markvärde: 27 457 000 kr

Byggnadsvärdet fördelas med 16 400 00 kr på bostäder och 539 000 kr på lokaler

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	27.7
2 rok	27	1 325
Summa	28	1 352.7

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	90
Summa	2	90

Totalt antal bostadslägenheter: 30

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	5	112.3

Totalt antal lokaler: 5

Totalyta (m²): 1 555

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att kontakt skrivits med Södra bygg 2022, avseende flytt av tvättstuga, bygga övernattningslägenhet och hobbyrum samt försäljning av råta till en bostadsrätt, påbörjades processen med att ansöka om bygglov 2023. Efter flera avslag erhöles bygglov under hösten 2023.

Det inträffade en vattenläcka i källaren på hus 50. Det åtgärdades och är klart. Under första kvartalet fick vi börja elda i våra spisar efter det stora arbetet med att separera rök- och ventilationskanalerna året innan. Styrelsen påbörjade ett arbete med brandsäkerheten och tog in offert för att utrusta våra trapphus med brandsläckare och brandvarnare. En översyn av ekonomin genomfördes som visade på att ökade kostnader i form av räntor, tomträttsavgifter, kommunal service och el behövde mötas med höjda avgifter för såväl bostadsrätter som lokalhyror och hyror.

Styrelsen planerade två avgiftshöjningar och höll ett informationsmöte i samband med höststäddagen. Styrelsen har också förhandlat ner räntan med banken.

Utöver detta har städdagar arrangerats vår och höst i den gemensamma trädgården.

Verksamhetsplan

Under kommande verksamhetsår kommer huvudfokus ligga på att flytta tvättstugan, bygga övernattningslägenhet samt övervaka bygget av bostadsrätt som alltsammans utförs av Södra bygg. Därtill påbörjas installation av brandsläckare och brandvarnare under första kvartalet samt obligatorisk ventilationskontroll. Föreningen kommer genomföra städdagar och undersöka möjligheten att digitalisera kommunikation till medlemmar via en app som vår förvaltare Delagott erbjuder.

Medlemsinformation

41 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

28 bostadsrätter

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 094	1 092	1 073	1 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 211	- 1 988	- 74	- 1 716
Soliditet ¹ , %	75	75	76	76
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 338	5 386	5 433	5 477
Skuldsättning / kvm totalyta	4 644	4 096	4 726	4 764
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	719	719	666	696
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	85	84	84
Sparande / kvm	-41	-200	53	75
Energikostnad / kvm	244	275	207	130
Räntekänslighet	7	7	8	8

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på -210 941 kr i resultaträkningen för 2023. Förlusten beror främst på kostnader för underhåll och avskrivningar samt ökade räntekostnader. Föreningen disponerar en övernattningslägenhet som kan användas för att finansiera framtida återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader, samt amortera på föreningens lån. Nya lån kan komma att behöva tas upp vid större investerings- och underhållsåtgärder och styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjning i samband med detta för att finansiera ökande räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften under året för både hyresrätter och bostadsrätter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 130 480	5 743 162	971 266	- 3 966 839	- 1 987 620	22 890 449
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			378 333	-378 333		0
Balanseras i ny räkning				- 1 987 620	1 987 620	0
Årets resultat					- 210 941	- 210 941
Belopp vid årets utgång	22 130 480	5 743 162	1 349 599	- 6 332 792	- 210 941	22 679 508

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 332 792
Årets resultat	- 210 941
Totalt	- 6 543 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	378 333
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 6 922 066
Totalt	- 6 543 733

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 093 882	1 092 083
Övriga rörelseintäkter	3	56 047	54 965

Summa Rörelseintäkter		1 149 929	1 147 048
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-703 197	-2 296 839
Administration och förvaltning	5	-216 100	-540 511
Avskrivningar		-157 326	-157 326

Summa Rörelsekostnader		-1 076 623	-2 994 676
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		73 306	-1 847 628
--	--	---------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 254	-139 992

Summa Finansiella poster		-284 247	-139 992
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-210 941	-1 987 620
--	--	-----------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-210 941	-1 987 620
--	--	-----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

		-210 941	-1 987 620
--	--	-----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 236 395	29 393 721
Summa materiella anläggningstillgångar		29 236 395	29 393 721
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 236 395	29 393 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66 457	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 084	78 587
Summa kortfristiga fordringar		146 541	78 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		962 358	1 245 704
Summa kassa och bank		962 358	1 245 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 108 899	1 324 681
SUMMA TILLGÅNGAR		30 345 294	30 718 402

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		22 130 480	22 130 480
Upplåtelseavgifter		5 743 162	5 743 162
Fond för yttre underhåll		1 349 599	971 266
Summa bundet eget kapital		29 223 241	28 844 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 332 792	-3 966 839
Årets resultat		-210 941	-1 987 620
Summa fritt eget kapital		-6 543 733	-5 954 459
SUMMA EGET KAPITAL		22 679 508	22 890 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	920 000
Summa långfristiga skulder		0	920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 221 245	6 368 745
Leverantörsskulder		92 344	188 677
Skatteskulder		109 160	105 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 037	244 949
Summa kortfristiga skulder		7 665 786	6 907 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 345 294	30 718 402

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	73 306	-1 847 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 326	157 326
Summa	230 632	-1 690 302
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-284 254	-139 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53 615	-1 830 294
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-67 564	65 446
Förändring av rörelseskulder	-94 667	86 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-215 846	-1 678 196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-67 500	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 500	-60 000
Årets kassaflöde	-283 346	-1 738 196
Likvida medel vid årets början	1 245 704	2 983 900
Likvida medel vid årets slut	962 358	1 245 704

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år
Renovering	200 år
Maskiner och andra tekniska tillgångar	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	971 935	971 935
Hysesintäkter bostäder	113 479	108 571
Hysesintäkter lokaler	11 400	11 400
Övriga intäkter	-2 931	178
Totalt nettoomsättning	1 093 883	1 092 084

I årsavgiften ingår vatten, värme och basutbud av ComHem.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	56 047	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	54 965
Totalt övriga rörelseintäkter	56 047	54 965

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	314 809	388 699
Vatten och avlopp	48 307	39 235
Sophämtning	18 188	14 998
Sotning	0	15 216
Fastighetsskötsel	5 736	7 758
Fastighetsstäd	20 726	34 317
Fastighetsskötsel gård	0	2 805
TV	48 182	47 526
Fastighetsförsäkring	30 609	29 394
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 630	50 612
Tomträttsavgälder	93 000	93 000
Övriga driftkostnader	7 122	1 679
Reparationer	54 893	51 844
Underhåll	5 995	1 519 758
Totalt operativ drift och underhåll	703 197	2 296 839

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	7 447	6 711
Arvode ekonomisk förvaltning	59 019	43 947
Arvode teknisk förvaltning	7 260	10 584
Juridiska arvoden	0	1 284
Revisionsarvode	12 500	12 500
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	14 375
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 165	0
Konsultarvode	97 188	8 125
Bankkostnader	859	7 390
Övriga administrativa kostnader	720	622
Övriga kostnader	21 943	434 974
Totalt administration och förvaltning	216 100	540 511

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	7	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	0

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	31 465 236	31 465 236
Utgående anskaffningsvärden	31 465 236	31 465 236
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 071 516	- 1 914 190
Årets avskrivningar	- 157 326	- 157 326
Utgående avskrivningar	-2 228 842	-2 071 516
Utgående redovisat värde	29 236 394	29 393 720
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 939 000	16 939 000
Taxeringsvärde mark	27 457 000	27 457 000
	44 396 000	44 396 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek AB 592928	2024-01-11	5,000 %	992 500	1 000 000
Stadshypotek AB 592929	2024-01-11	5,000 %	2 293 750	2 318 750
Stadshypotek AB 520586	2024-12-01	1,280 %	910 000	920 000
Stadshypotek AB 608720	2024-01-02	5,000 %	2 337 500	2 362 500
Stadshypotek AB 823732	2024-02-26	5,000 %	687 495	687 495
Summa skulder till kreditinstitut			7 221 245	7 288 745
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 221 245	-6 368 745
			0	920 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Summa:	9 000 000	9 000 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Max Malmquist

Stellan Herner

Siri Adelman

Josephine Werne

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

JEF Holding AB

Jan-Erik Forsberg



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 21:38

SENT BY OWNER:
Jeff Börlum · 24.05.2024 10:31

DOCUMENT ID:
rJe4FeCpQC

ENVELOPE ID:
r1bmYeCaQC-rJe4FeCpQC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Slöjdläraren 6.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sven Alf Stellan Herner stellan@stellanherner.se	Signed Authenticated	28.05.2024 21:50 28.05.2024 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07) IP: 98.128.228.191
SIRI ADELMANN Siriadelmann@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 12:02 30.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/06) IP: 192.44.242.21
MAX MALMQUIST maxmalmquist@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 12:22 30.05.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/25) IP: 217.213.133.202
JOSEPHINE WERNE josephine.werne@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 13:11 30.05.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 176.10.144.64
Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	Signed Authenticated	30.05.2024 21:38 24.05.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 82.209.140.21

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed