

Årsredovisning

för

Brf Sakföraren

769620-9837

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Sakföraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen Sakföraren har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler, till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag sk äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-8 juni

Mattias Millhus	ordförande
Kia White	vice ordf/kassör
Karin Schyffert	sekreterare
Cinzia Grassi	ledamot
Reinhold Liljedahl	ledamot
Frida Samuelsson	ledamot
Andreas Sundlöf	ledamot
Susanna Backström	suppleant
Gertrud Larsson	suppleant

För tiden 8 juni-31 dec

Kia White	ordförande
Reinhold Liljedahl	vice ordförande
Linda Åberg	sekreterare
Cinzia Grassi	kassör
Andreas Sundlöf	ledamot
Gertrud Larsson	suppleant
Johannes Hellström	suppleant

Styrelsen har haft 18 st protokollförda styrelsesammanträden under 2023, en extra föreningsstämma kopplat till stambyte den 21 februari samt en årsstämma. Årsstämman genomfördes den 8 juni 2023. Styrelsen har även haft löpande överläggningar per mail, WhatAp-grupp och telefon då sådant varit påkallat.

Valberedning

Till valberedning utsågs på årsstämman: Erik Ljones och Klara Larsson.

Revisor

Auktoriserad revisor Niklas Feiff, Feiff Revision AB

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt städningen har utförts av Nytorgets Fastighetsservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Mediator AB.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckningen: Sakföraren 2 med adress Rusthållarvägen 67-75, 128 43 Bagarmossen.

Byggnadsår: 1953

Byggnad: Två st i vinkel sammanbyggda flerfamiljshus av sten i tre våningar, med källare under hela byggnaden bestående av förråd, tvättsuga samt teknikutrymmen.

Mark: Marken innehas med tomträtt och avgäldsperioden går ut år 2031.

Fastigheten består av 30 st lägenheter, varav 1 st är upplåten som hyreslägenhet, 8 st parkeringsplatser samt 1 st kontors/lagerlokal.

Tomt: Tomträtt på ca 2 237 m²

Lägenhetsyta:	Bostäder	1735 m ²
	<u>Lokaler</u>	<u>125 m²</u>
	Totalt	1862 m ²

Fördelning:

6 st 1 rum, pentry toalett
12 st 2 rum, kök, badrum
9 st 3 rum, kök, badrum
3 st 4 rum, kök badrum

Föreningsfrågor

Via mail och utdelade informationsblad informeras medlemmarna om styrelsens arbete och viktiga frågor i föreningen.

Medlemmarna har även möjlighet att skicka in frågor.

Trädgårdsgruppen har tagit hand om fastighetens grönområden. Både en höst- och vårstädning har gemensamt genomförts av föreningens medlemmar.

Underhållsplanering

Föreningen har en gedigen underhållsplan som är webbaserad och som uppdateras och används som planeringsverktyg.

Underhåll sedan fastighetens förvärvande 2010

2011	Relining av stammar, nya säkerhetsdörrar, renovering av fönster.
2012	Målning av trapphus, upprustning av gård.
2015	Balkongrenovering där samtliga balkongplattor och räcken har ersatts med nya.
2016-17	OVK av VTS ventilation
2017	Renovering av fastighetens lokal pga mögelskada, renovering av elstammar.
2018	Renovering av el-stammar slutfört
2019	Besiktning av fasaden.
2020	Fastighetens bärande betongpelare i uppgång 67 och 73 har förstärkts med kolfiber, totalt 8 st pelare, renovering i 2 lägenheter på grund av sprickbildning i väggar, fått kolfiberstavar i gavelväggen.
2023	Stambyte påbörjas och fortgår i hela fastigheten. Vattenläcka i fastigheten (i en lägenhet) har åtgärdats. Renovering av skyddsrummet har slutförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 slutförde Strong Solutions arbetet mot sprickbildningarna i fastigheten. Åtta bärande betongpelare i fastigheten, uppgång 67 och 73, förstärktes med kolfiber. Likaså har de lägenheter som haft sprickbildningar i gavelväggen har åtgärdats med kolfiberstavar.

Skyddsrumsspecialisten anlätades för att åtgärda en vattenläcka i en lägenhet och renovering och underhåll av skyddsrummet. Detta arbete påbörjades och blev klart under början av 2023.

Under 2023 påbörjade LPT Constuctions bytet av stammar i huset. Alla lägenheter inklusive lokalen stambyttes. Förskjutning i tidsplanen gjorde att ungefär hälften av stambytet blev klart 2023 och resterande fortsätter in i 2024. Stambytet innebär att, utöver att fastigheten fick nya stammar, så fick alla lägenheter nya badrum.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 683	1 519	1 437	1 467
Resultat efter finansiella poster (tkr)	119	-78	-291	-134
Soliditet (%)	65	76	76	74
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 002	771	693	670
Utökad årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	872	764	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	87	84	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	7 442	4 812	5 030	5 081
Bankskuld / kvm total yta (kr)	6 718	4 344	0	0
Räntekänslighet (%)	9	7	7	8
Energikostnad / kvm total yta (kr)	257	228	0	0
Sparande per kvm total yta (kr)	212	114	78	150

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec*12 / kvm bostadsrättsyta

* Utökad årsavgift per kvm bostadsrättsyta - total redovisad årsavgift / kvm bostadsrättsyta

* Årsavgiftens andel av total rörelse intäkt - total redovisad årsavgift / total intäkt

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

* Bankskuld per kvm total yta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm total yta

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 9 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Energikostnad per kvm total yta - kostnaden för el, värme och vatten / total yta.

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 870 500	8 078 275	198 184	-6 226 247	-77 945	26 842 767
Disp av föregående års resultat			-34 000	-43 945	77 945	0
Årets resultat					118 953	118 953
Belopp vid årets utgång	24 870 500	8 078 275	164 184	-6 270 192	118 953	26 961 720

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 270 192
årets vinst	118 953
	-6 151 239
behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfonden	552 000
i ny räkning överföres	-6 703 239
	-6 151 239

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	1 682 771	1 518 743
Summa rörelseintäkter		1 682 771	1 518 743
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 031 812	-1 059 000
Övriga externa kostnader	4	-111 681	-107 663
Personalkostnader	5	0	-65 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-276 131	-276 131
Summa rörelsekostnader		-1 419 624	-1 508 494
Rörelseresultat		263 147	10 249
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 194	-88 194
Summa finansiella poster		-144 194	-88 194
Resultat efter finansiella poster		118 953	-77 945
Resultat före skatt		118 953	-77 945
Årets resultat		118 953	-77 945

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

31 227 430

31 503 561

Pågående nyanläggningar

7 037 636

1 171 161

Summa materiella anläggningstillgångar

38 265 066

32 674 722

Summa anläggningstillgångar

38 265 066

32 674 722

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

26 620

0

Övriga fordringar

835

732

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 059

50 188

Summa kortfristiga fordringar

97 514

50 920

Kassa och bank

Kassa och bank

3 119 684

2 644 280

Summa kassa och bank

3 119 684

2 644 280

Summa omsättningstillgångar

3 217 198

2 695 201

SUMMA TILLGÅNGAR

41 482 265

35 369 923

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 948 775	32 948 775
Fond för yttre underhåll		164 184	198 184
Summa bundet eget kapital		33 112 959	33 146 959
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 270 192	-6 226 247
Årets resultat		118 953	-77 945
Summa ansamlad förlust		-6 151 239	-6 304 192
Summa eget kapital		26 961 720	26 842 767
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 731 000	7 035 000
Summa långfristiga skulder		9 731 000	7 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	2 764 000	1 044 000
Leverantörsskulder		1 611 364	133 723
Skatteskulder		107 020	102 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 161	211 933
Summa kortfristiga skulder		4 789 545	1 492 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 482 265	35 369 923

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		118 953	-77 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		276 131	276 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		395 084	198 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-26 620	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 974	14 020
Förändring av leverantörsskulder		1 477 641	-13 753
Förändring av kortfristiga skulder		99 748	73 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 925 879	272 026
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 866 475	-1 171 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 866 475	-1 171 161
Finansieringsverksamheten			
Förändring av banklån		4 416 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 416 000	-84 000
Årets kassaflöde		475 404	-983 135
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 644 280	3 627 415
Likvida medel vid årets slut		3 119 684	2 644 280

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och ev nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	0,8 %
Innerväggar	1,0 %
VVS	1,8 %
EI	2,0 %
Fönster	2,2 %
Inre yskickt	5,0 %
Fasad	2,0 %
Yttertak	1,7 %
Inventarier	10 %
Renoveringar	1-4%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Hysesintäkter, bostäder	66 888	61 932
Hysesintäkter, lokaler	95 568	126 245
Årsavgifter, bostäder	1 390 977	1 209 534
Hysesintäkter p-platser	40 800	40 800
Hysesintäkter förråd	3 000	3 000
Hysesintäkter övrigt	2 400	2 400
Kabel TV mm	73 080	73 080
Andrahandsupplåtelseavgift	8 220	1 572
Övriga intäkter	1 838	180
	1 682 771	1 518 743

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	52 553	54 734
Fastighetsskötsel, extra tjänster	18 052	41 000
Städ	83 508	75 548
Obligatoriska besiktningar	15 655	9 725
Reparationer	38 549	106 546
Serviceavtal	1 392	0
El, fastighet	33 250	33 613
Uppvärmning	369 957	328 588
Vatten	75 425	62 268
Sophämtning	73 607	62 709
Fastighetsförsäkringar	30 164	26 824
Tomträttsavgälder	110 125	97 300
Kabel-TV, internet	75 015	107 686
Fastighetsavgift/-skatt	54 560	52 460
	1 031 812	1 059 001

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	3 310
Revisionsarvoden	19 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	62 676	59 692
Övriga förvaltningskostnader	29 130	27 786
	111 681	107 663

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret, kostnaden avser arvoden Styrelsen har beslutat att inte ta ut något arvode detta år.

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	34 904 315	33 733 154
Inköp - pågående nyanskaffningar	5 866 475	1 171 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 770 790	34 904 315
Ingående avskrivningar	-2 229 593	-1 953 462
Årets avskrivningar	-276 131	-276 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 505 724	-2 229 593
Utgående redovisat värde	38 265 066	32 674 722
Taxeringsvärden byggnader	19 689 000	19 689 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	33 889 000	33 889 000

Vid förvärv av byggnad med tomträtt ska hela anskaffningsutgiften hänföras till byggnad och vara underlag för avskrivning, varvid tidigare bokfört markvärde omrubriceras till byggnad.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3975 83 48140	4,75	2024-05-20	1 000 000	1 000 000
Nordea 3975 82 34692	1,04	2024-11-20	1 720 000	1 760 000
Nordea 3978 89 76581	1,03	2025-04-16	5 275 000	5 319 000
Nordea 3975 83 94819	4,70	2026-10-21	4 500 000	0
			12 495 000	8 079 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 764 000	1 044 000

- Som kortfristiga lån avses de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 484 000	12 700 000
	16 484 000	12 700 000