

Årsredovisning

BRF Liden 6

769630-3564

Styrelsen för BRF Liden 6 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt.

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Liden 6 i Sundbybergs kommun. Sedan dess har 6 nya lägenheter upplåtits. En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt. Av föreningens 40 lägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen har 7 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 56 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg

Avgifter

Under 2024 planeras ingen avgiftsförändring.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Under året har Nabolaget AB varit vår tekniska förvaltare. Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Fastighetsunderhåll

Under året har underhåll genomförts på fastighetens ventilation. I övrigt har normalt sedvanligt underhåll skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda möten. Utöver protokollförda möten har diverse arbetsmöten i olika konstellationer hållits. Styrelsesammansättningen har varit följande:

Haben Indrias	ledamot, ordförande
Josefine Furbäck	ledamot
Jessica Bergström	ledamot
Joel Helander	ledamot

Gunnar Häll	suppleant
Andreas Myrman	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Lundberg, R3 Revisionsbyrå. 

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 273	2 174	2 182	2 087
Resultat efter finansiella poster	-502	-460	-550	-560
Soliditet %	78	78	78	78
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	241	232		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 037	7 037		
Sparande (kr) per kvadratmeter	20	30		
Räntekänslighet %	43	45		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	210	186		

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 533 399	1 897 107		-1 679 962	-459 674
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-459 674	459 674
Förändring av yttre fond			192 000	-192 000	
Årets resultat					-501 803
Belopp vid årets utgång	78 533 399	1 897 107	192 000	-2 331 636	-501 803


RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 331 636
Årets resultat	-501 803
<i>Summa</i>	<i>-2 833 439</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	192 000
Balanseras i ny räkning	-3 025 439
<i>Summa</i>	<i>-2 833 439</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		495 086	478 938
Hysesintäkter		1 778 184	1 695 030
Summa rörelseintäkter		2 273 270	2 173 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 844 730	-1 753 977
Styrelsearvoden	3	-135 446	-124 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-564 000	-551 000
Summa rörelsekostnader		-2 544 176	-2 429 680
Rörelseresultat		-270 906	-255 712
Finansiella poster			
Räntekostnader		-230 897	-203 962
Summa finansiella poster		-230 897	-203 962
Resultat efter finansiella poster		-501 803	-459 674
Resultat före skatt		-501 803	-459 674
Årets resultat		-501 803	-459 674

L

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	95 711 000	95 931 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	317 000	351 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>96 028 000</i>	<i>96 282 000</i>
Summa anläggningstillgångar		96 028 000	96 282 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	23 294
Övriga fordringar		219	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 970	42 111
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>45 189</i>	<i>65 435</i>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		4 200 782	4 123 592
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 200 782</i>	<i>4 123 592</i>
Summa omsättningstillgångar		4 245 971	4 189 027
SUMMA TILLGÅNGAR		100 273 971	100 471 027

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		78 533 399	78 533 399
Upplåtelseavgifter		1 897 107	1 897 107
Fond för yttre underhåll		192 000	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		80 622 506	80 430 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 331 636	-1 679 962
Årets resultat		-501 803	-459 674
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 833 439	-2 139 636
Summa eget kapital		77 789 067	78 290 870
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	13 490 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	13 490 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	13 490 000	8 000 000
Förskott på avgifter och hyror		54 845	80 814
Leverantörsskulder		170 468	123 415
Aktuella skatteskulder		330 503	313 269
Övriga skulder		245 519	147 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 569	25 333
Summa kortfristiga skulder		14 484 904	8 690 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 273 971	100 471 027

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-270 906
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		513 000
Räntekostnader		-230 897
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		11 197
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-5 723
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		330 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		336 190
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-259 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-259 000
Årets kassaflöde		77 190
Likvida medel vid årets början		4 123 592
Likvida medel vid årets slut		4 200 782

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den period hyror och avgifter avses.

Not 2	Driftskostnader	2023	2022
	Elavgifter	74 196	7 792
	Uppvärmning	431 174	437 341
	Vatten och avlopp	137 199	122 566
	Renhållning	84 712	79 373
	Städning	52 212	50 340
	Fastighetservice	75 634	51 069
	Reparationer och underhåll	615 848	604 562
	Hissar	26 264	6 250
	Fastighetskatt/avgift	170 045	164 152
	Försäkring	43 467	42 283
	Övriga kostnader	14 602	10 622
	Redovisningstjänster	68 002	62 698
	Revisionsarvode	21 375	20 625
	Advokat- och konsultkostnader	–	-33 560
	TV/Bredband	30 000	30 000
	Kundförlust lokalhyror	–	97 863
		1 844 730	1 753 976

Not 3	Styrelsearvoden	2023	2022
	<i>Arvoden</i>		
	Styrelse	105 000	96 600
	Sociala kostnader	30 446	28 103
	<i>Totala styrelsearvoden och sociala kostnader</i>	135 446	124 703

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	0,5-4 procent, 25-200 år.
Inventarier	10 procent. 10 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	58 369 371	58 369 371
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Investering i byggnad	310 000	–
Försäljningar/utrangeringar	-51 000	–
Utgående anskaffningsvärden	58 628 371	58 369 371
Ingående avskrivningar	-3 166 371	-2 649 371
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	51 000	–
Årets avskrivningar	-530 000	-517 000
Utgående avskrivningar	-3 645 371	-3 166 371
Ingående anskaffningsvärden, mark	40 728 000	40 728 000
Utgående anskaffningsvärden	40 728 000	40 728 000
Redovisat värde	95 711 000	95 931 000
Taxeringsvärden	64 144 000	64 144 000

Fastigheten består av 2056 kvm boyta och 709 kvm uthyrd lokalyta. Byggår är 1946.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	477 179	477 179
Utgående anskaffningsvärden	477 179	477 179
Ingående avskrivningar	-126 179	-92 179
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-34 000	-34 000
Utgående avskrivningar	-160 179	-126 179
Redovisat värde	317 000	351 000

Not 7 Likviditetsanalys, drift

	2023	2022
Pengar in		
Hyror och avgifter	2 273 270	2 173 968
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 844 730	-1 753 977
Arvoden	-135 446	-124 703
Räntor	-230 897	-203 962
Amortering		
Likviditetsförändring	62 197	91 326
.		
Bankmedel ingående balans	4 123 592	3 885 770
Bankmedel utgående balans	4 200 782	4 123 592

Not 8 Upptagna lån

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken, 0,93% ränta, villkorsdatum 2025-12-01	-8 000 000	-8 000 000
Handelsbanken, 4,80% ränta, villkorsdatum 2024-03-01	-8 000 000	-8 000 000
Handelsbanken, 1,10% ränta, villkorsdatum 2024-12-01	-5 490 000	-5 490 000
	-21 490 000	-21 490 000

Eventuella lån med förfallodatum inom 12 månader, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med BFAR 2012:1 Lånen är dock omförhandlade och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 300 000	33 300 000

UNDERSKRIFTER

Sundbyberg den 8/5-24


Haben Indrias


Josefine Furbäck


Jessica Bergström


Joel Helander

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5-24


Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Liden 6
Org.nr. 769630-3564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Liden 6 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 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 revisionssed 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:

- 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. Risken 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Liden 6 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 ledamöter 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.

Stockholm den 8/5-24

Fredrik Lundberg

Auktoriserad revisor