

Årsredovisning 2023

Brf Vågskivan 21

769605-4746



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vågskivan 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vågskivan 21	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 902 kvm. Byggnadernas totalyta är 902 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joakim Lax	Ordförande
Danielle Christina Krasse	Styrelseledamot
Sara Caroline Korn	Styrelseledamot
Stellan Stephenson	Styrelseledamot

Revisorer

Erik Ehms	Internrevisor	
Karolina Lövström	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Projekt bergvärme
- 2018-2019** ● Hissinstallation
- 2018** ● Ny elservis till huset och ny elcentral
Iordningställande av toalett i källaren
Omdisponering av förrådsutrymmen inkl. arkiv
- 2017** ● Takterass till lägenhet 1401
- 2015** ● Målning av fönster, balkongräcken och källardörra
- 2014** ● Relining av avloppssystemet
- 2013** ● Spolning av stammar under källarplan
Stambyten på delar av avloppssystemet
- 2007-2008** ● Iordningställande av P-platser
- 2003** ● Nyinstallation hiss (handikappshiss)
- 2002** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2001-2002** ● Rörstambyte
- 2001** ● Elstambyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av tryckstegringspump samt andra cirkulationspumpar
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	822 535	727 320	726 703	737 325
Resultat efter fin. poster	-723 312	-337 726	-207 140	-185 865
Soliditet (%)	54	56	62	63
Yttre fond	807 415	701 215	625 615	550 015
Taxeringsvärde	35 400 000	35 400 000	25 200 000	25 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	720	730	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	89,3	89,0	85,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 763	6 763	5 618	5 618
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 763	6 763	5 543	5 543
Sparande per kvm totalyta, kr	-219	-21	181	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	342	13	11	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	192	200	174
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	33	44	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	414	238	256	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	1,23	0,90	1,39
Räntekänslighet (%)	8,21	9,39	7,70	7,67

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

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat 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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Uppllysning vid förlust

Vi band elpriset när det var som absolut högst och vi har haft rörlig ränta vilket gjort ont. Räntan är nu på väg att gå ner samt det bindningen av elpriset har upphörde i april/maj. Vi har även omförhandlat vår städning och fått ner priset till hälften. Avgifterna är höjda med 5% från 1/1 2024.

Vi har infört investeringsstopp till vi har full kontroll över vår kostnad och då att intäkterna ligger i samklang med kommande åtgärder i undershållsplanen. Vi har uppföljning vid vare styrelsemöte för kontroll om vi går mot förlust trots.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	10 862 548	-	-	10 862 548
Upplåtelseavgifter	1 650 000	-	-	1 650 000
Fond, yttre underhåll	701 215	-	106 200	807 415
Balanserat resultat	-4 717 609	-337 726	-106 200	-5 161 535
Årets resultat	-337 726	337 726	-723 312	-723 312
Eget kapital	8 158 428	0	-723 312	7 435 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 161 535
Årets resultat	-723 312
Totalt	-5 884 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	106 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-173 257
Balanseras i ny räkning	-5 817 790
	-5 884 847

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	822 535	727 320
Övriga rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		822 537	727 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-821 639	-540 488
Övriga externa kostnader	5	-114 288	-138 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 442	-319 068
Summa rörelsekostnader		-1 288 369	-997 701
RÖRELSERESULTAT		-465 832	-270 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 791	1 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 271	-68 446
Summa finansiella poster		-257 480	-67 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-723 312	-337 726
ÅRETS RESULTAT		-723 312	-337 726

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	13 318 647	12 495 629
Pågående projekt		0	929 460
Summa materiella anläggningstillgångar		13 318 647	13 425 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 318 647	13 425 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 494	11 119
Övriga fordringar		15 635	35 806
Nabo Klientmedelskonto		202 074	203 326
Nabo räntekonto		215 251	457 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 310	39 866
Summa kortfristiga fordringar		493 764	747 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 083	351 861
Summa kassa och bank		4 083	351 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		497 847	1 099 602
SUMMA TILLGÅNGAR		13 816 494	14 524 691

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 512 548	12 512 548
Fond för yttre underhåll		807 415	701 215
Summa bundet eget kapital		13 319 963	13 213 763
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 161 535	-4 717 609
Årets resultat		-723 312	-337 726
Summa fritt eget kapital		-5 884 847	-5 055 335
SUMMA EGET KAPITAL		7 435 116	8 158 428
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 100 000	6 100 000
Leverantörsskulder		69 713	106 583
Skatteskulder		43 512	41 638
Övriga kortfristiga skulder		-1 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	169 466	118 042
Summa kortfristiga skulder		6 381 378	6 366 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 816 494	14 524 691

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-465 832	-270 379
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	352 442	319 068
	-113 390	48 689
Erhållen ränta	7 791	1 099
Erlagd ränta	-241 153	-62 811
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-346 752	-13 023
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 352	5 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 003	96 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-345 403	88 952
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 000	-929 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 000	-929 460
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-591 403	259 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 012 811	753 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	421 408	1 012 811

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3 - 5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	715 956	622 608
Hysesintäkter, p-platser	77 480	78 000
Kabel-TV/Bredband	26 712	26 712
Övriga intäkter	2 387	0
Summa	822 535	727 320

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel, städ material	170	4 083
Fastskötsel/teknisk förv arvode	10 203	0
Fastskötsel/teknisk förv extra	29 226	0
Entrepkostn städ	37 906	71 012
Övriga serviceavtal	864	0
Trädgård och blommor	6 619	637
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	3 112
Reparationer	25 911	39 379
Källarutrymmen	20 951	0
Dörrar och lås/porttele	17 740	0
Hissar	3 682	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	64 808
Elavgifter	0	323
Fastighetsel	308 838	11 533
Fjärrvärme	34 809	173 467
Vatten	30 097	29 356
Sophämtning	26 715	17 323
Grovsopor, tidningar	0	5 009
Fastighetsförsäkringar	35 803	34 313
Självrisk	0	29 062
Kabel-TV	9 890	8 966
Bredband	26 712	26 712
Fastighetsskatt	22 246	21 393
Summa	648 382	540 488

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	16 388	0
Värme	156 869	0
Summa	173 257	0

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	29 828	68 258
Förbrukningsmaterial	398	14 328
Revisionsarvoden	49 566	22 906
Ekonomisk förvaltning	34 496	32 652
Summa	114 288	138 145

NOT 6, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 937 828	17 937 828
Årets inköp	1 175 460	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 113 288	17 937 828
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 442 199	-5 123 131
Årets avskrivning	-352 442	-319 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 794 641	-5 442 199
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 318 647	12 495 629
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 027 612</i>	<i>3 027 612</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
Summa	35 400 000	35 400 000

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,77 %	2 320 000	2 320 000
Swedbank	2024-01-28	4,90 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2024-03-28	4,77 %	2 280 000	2 280 000
Summa			6 100 000	6 100 000
Varav kortfristig del			6 100 000	6 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 100 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 8, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 169	4 585
El	51 176	1 070
Uppvärmning	0	29 465
Utgiftsräntor	33 209	9 091
Vatten	6 039	5 442
Förutbetalda avgifter/hyror	73 873	68 389
Summa	169 466	118 042

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning med 5 % med start januari 2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Danielle Christina Krasse
Styrelseledamot

Joakim Lax
Ordförande

Sara Caroline Korn
Styrelseledamot

Stellan Stephenson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erik Ehrs
Internrevisor

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor