

BRF BARNÄNGEN

ORGANISATIONSNUMMER 716411-7272

1989



2021



ÅRSREDOVISNING 2023

ÅRSREDOVISNING BRF BARNÄNGEN

STYRELSEN FÖR BRF BARNÄNGEN AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET UNDER RÅKENSKAPSÅRET 2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Barnängen bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1986-10-23. Föreningen övertog fastigheten genom köp 1987-10-01 (Lagfart 1987-11-06). Fastigheten Melonen 3 färdigställdes 1932 och har en total lägenhetsyta om 1 399 kvm upplåtet som bostadsrätt, fördelade på:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
9	4	9	1	23

Av dessa 23 lägenheter är tre ettor och en trea sammanslagna med angränsade lägenheter. Vilket innebär att föreningen består av 19 hushåll med 31 registrerade medlemmar.

Antal medlemmar vid årets början	Tillkommande	Avgående	Antal medlemmar vid årets slut
29	5	3	31

Utöver lägenheterna har fastigheten dessutom 178 kvm lokalyta (kontor 82 kvm samt lager 96 kvm).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm. Förutom egendomsförsäkring omfattar försäkringen också hyresförlustförsäkring, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättsskyddsförsäkring, kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda, förmögenhetsbrottsförsäkring, miljöansvarsförsäkring och ROT-försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är 64 879 000 kr, varav 43 979 000 kr avser markvärdet.

Föreningens förtroendevalda under året har varit:

Styrelse:		Vald tom	Revisorer:	Vald tom	
Ordförande	Björn Ohlsson	2024	Ordinarie	Allians Revision & Redo- visning	2023
Ledamot	Kurt Bratteby	2024			
Ledamot	Olle Rosén	2024			
Ledamot	Carl Sahlström (fd Johansson)	2023		Huvudrevisor:	
Ledamot	Anna Hertting	2023		Linnea Nyström	
Suppleant	Marita Stuesson	2023			
Suppleant	Kaarina Amberla	2023			
Valberedning:			Trivselkommitté:		
Sammanställande	Anna Harding	2023	Hanna Zirath	2023	
Ledamot	Anna-Lena Saarikoski	2023	Sanna Sahlström (fd Nilsson)	2023	

Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året varvid protokoll har upprättats. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakt i ett flertal ärenden.

Vid årets föreningsstämma är det två styrelseledamöter som ska väljas för en period om två år om inte föreningsstämman beslutar om annat. Övriga styrelseledamöter (3 st) är valda till och med 2024. Suppleanter, revisorer och valberedning väljs på ett år. Val av trivselkommitté regleras inte i stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2023. En extra föreningsstämma genomfördes den 21 november för beslut om nya stadgar för föreningen.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden till styrelsen för 2023 har utgått med totalt 4 995 kr.

Fyra överlåtelse av lägenheter har skett under 2023. Detta gäller lgh 05, 06, 07 och 13.

Under året har skorstenarna på taket målats, brytskydd i källarplan och entrédörr har installerats. Avloppsstammarna har spolats enligt planerat 5-årsintervall. Föreningen har också erhållit el-stöd, enligt regeringsbeslut om el-stöd till företag och organisationer, som avsåg förbrukning under 2022. Föreningen har även åtgärdat en vattenskada i två badrum fram till ytskiktet. Fastighetsförsäkringen ersatte knappt en fjärdedel av kostnaden pga åldersavdrag.

[Handwritten signatures and initials]
OR

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomi

Till grund för avsättningen av medel för framtida underhåll finns en underhållsplan för i första hand en 25-årsperiod. Underhållsplanen innebär att medel årligen reserveras för kommande underhåll baserat på uppskattade kostnader för underhållet. För den kommande 5-årsperioden beräknas underhållskostnaderna uppgå till drygt sju miljoner. Under kommande 5-årsperiod är trapphusrenovering, tre stambyten samt fasadrenovering inplanerat. Åtgärderna kan komma att omprioriteras och/eller flyttas i tid beroende på aktuell status vid tidpunkten. Styrelsens inriktning är att det fria egna kapitalet skall balanseras runt 0 kr för hela perioden men att vissa år kan det fria egna kapitalet vara negativt pga. större underhållsarbeten som genomförts.

Förvaltning och nyckeltal

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 157 822	1 048 232	1 032 542	1 025 051
Årets resultat	82 460	-68 016	234 477	292 695
Resultat efter finansiella poster	82 460	-68 016	234 477	292 695
Balansomslutning	10 244 840	10 216 610	10 216 801	9 956 941
Soliditet	98%	97%	98%	98%
Årsavgift/kvm	500	476	476	476
Lån/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	220	213	213	186
Sparande till framtida underhåll/kvm	185	254	227	263

Föreningens förtroendevalda sköter fastighetens administrativa och tekniska förvaltning. Vid behov anlitar styrelsen konsultstöd för teknisk rådgivning/projektledning. Den löpande ekonomiadministrationen utförs av BAO-konsult. Alla medlemmar delar på övrig fastighetsskötsel och städning.

Avgifterna för lokalen motsvarar c:a 2 137 kr/kvm och år för kontorsytan respektive 1 187 kr för lagerytan (exkl. moms och tillägget för fastighetsskatt) Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokal.

Intäkter

Föreningens intäkter består i huvudsak av årsavgifter och lokalhyresintäkter.

Förbruknings- och driftskostnader

Uppföljning av uppvärmnings-, el- och vattenförbrukningen visar att förbrukningen varierar något över åren men håller sig på en relativt jämn nivå vid jämförelse med åren bakåt i tiden. Kostnaderna för el, värme, vatten och avfall motsvarar c:a 32 procent av föreningens intäkter vilket är något lägre jämfört med 2022. Den enskilt högsta kostnaden av dessa poster är fjärrvärmekostnaden.

Fjärrvärme: lägre förbrukning jämfört med 2022 men högre än normalårsförbrukning (hänsyn till utetemperatur) även kostnaden är högre jämfört med 2022 pga generella prishöjningar.

El-förbrukning: har ökat med drygt 10% jämfört med förra året men totalkostnaden har minskat med drygt 15% vilket sannolikt beror på lägre priser 2023.

Vattenförbrukning: har minskat marginellt men tyvärr har kostnaden ökat markant jämfört med 2022 ökningen motsvarar nästan 25%. Vilket också motsvarar den aviserade kostnadsökningen som presenterades inför 2023.

BUDGETÅRET 2024

Ekonomi

Föreningens likviditet är fortsatt god och det finns kapital avsatt för planerade underhållsåtgärder för de kommande två åren. Driftkostnaderna beräknas att öka under året då leverantörerna av värme, vatten och avfallshämtning aviserar ytterligare prishöjningar 2024. Fjärrvärmens höjs med 12% och Stockholm Vatten och Avlopp aviserar en 25% höjning av sina taxor.

Kostnaderna för el har "stabiliserats" efter prishöjningarna 2022 och i början av 2023. För 2024 budgeterar vi för en ökad kostnad pga ökad förbrukning från laddplatserna men denna ökning kompenseras av motsvarande intäkt från användarna. Av ovanstående framgår att vi gemensamt kan bidra till att begränsa ökningen av driftskostnaderna genom att framförallt tänka på vår förbrukning av vatten och hur vi nyttjar tvättstugan.

Fastighetsskatten för 2024 är beräknad på 20 lägenheter á 1 630 kr. Lokalen beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Totalt beräknas fastighetsskatten för 2024 att öka med c:a 1,5 % till drygt 57 300 kr efter höjd fastighetsavgift för lägenheterna.

Årsavgift

Styrelsen har mot bakgrund av föreningens beräknade intäkter och kostnader för 2024 beslutat behålla årsavgiften och avgiften för p-platser på en oförändrad nivå. Balkongavgiften höjs enligt vad som regleras i föreningens stadgar.

Styrelsen har dock möjlighet att under verksamhetsåret vid behov justera årsavgiften för att uppnå ett balanserat resultat.

Underhåll med mera

Under året planeras endast mindre underhållsåtgärder samt genomförande av obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK). Däremot kommer styrelsen att fokusera på planering och förberedelser för större underhållsåtgärder 2025. Detta innefattar byte av tre avloppsstammar i badrum samt trapphusrenovering. Detta innebär att kostnaderna för underhållsåtgärder under 2024 kommer vara på en låg nivå och i första hand handla om planerings- och konsultkostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Balkongfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 538 750	95 055	1 340 000	52 778	-68 016
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning		14 973	-133 000	50 011	-68 016
Årets resultat					82 460
Belopp vid årets utgång	8 538 750	110 028	1 207 000	102 789	82 460

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att:

Balanserat resultat	102 789,30kr
Årets överskott	82 460,03 kr
Totalt	185 249,33 kr
Behandlas så att:	
Till underhållsfonden överförs	-200 000,00 kr
Från underhållsfonden överförs	78 423,00 kr
Till balkongfonden överförs enl stadgar	-16 275,00 kr
Balanseras i ny räkning	47 397,33 kr



Utanför Stockholms stads uppfostringsanstalt för flickor. Bilden togs vid sekelskiftet. Foto ur J Muller, Fattigvården i Stockholm. Från äldre till nyare tid. 1906.



Barnängstvärgatan numera Gaveliusgatan (omdöpt 1925)
Fotograf: Larssons Atelje 1906
Objekt ID Sthlms stadsmuseum Fotonummer C567



Sthlms Stadsmuseum Fotonummer FA 45454

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 4(8) and the letters OR.

RESULTATRÄKNING		NOT	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4			
Nettoomsättning			1 107 797,27	1 039 931,55
Övriga intäkter			50 025,00	8 300,00
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			1 157 822,27	1 048 231,55
Rörelsekostnader				
Fastighetskostnader	5		-932 268,03	-896 476,05
Övriga externa kostnader	6		-91 370,16	-87 785,01
Personalkostnader			-4 995,00	-4 995,00
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7		-130 442,17	-136 193,27
Summa rörelsekostnader			-1 159 075,36	-1 125 449,33
Rörelseresultat			-1 253,09	-77 217,78
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			84 088,12	9 576,93
Räntekostnader och liknande resultatposter			-375,00	-375,00
Summa finansiella poster			83 713,12	9 201,93
Resultat efter finansiella poster			82 460,03	-68 015,85
Bokslutsdispositioner				
Övriga bokslutsdispositioner			0,00	0,00
Summa bokslutsdispositioner			0,00	0,00
Resultat före skatt			82 460,03	-68 015,85
Skatter				
Inkomstskatt			0,00	0,00
Summa skatter			0,00	0,00
Årets resultat			82 460,03	-68 015,85
BALANSRÄKNING		NOT	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	7			
Byggnad och mark			7 097 433,08	7 208 084,35
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar			116 405,00	136 195,90
Summa materiella anläggningstillgångar			7 213 838,08	7 344 280,25
Finansiella anläggningstillgångar	8			
Andra långfristiga värdepappersinnehav			152 433,13	152 433,13
Summa finansiella anläggningstillgångar			152 433,13	152 433,13
Summa anläggningstillgångar			7 366 271,21	7 496 713,38
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar, avräkning skatter och avgifter			87,00	328,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			29 333,34	36 646,43
Summa kortfristiga fordringar			29 420,34	36 974,43
Kassa och bank				
Kassa och bank			2 849 148,90	2 682 922,63
Summa kassa och bank			2 849 148,90	2 682 922,63
Summa Omsättningstillgångar			2 878 569,24	2 719 897,06
SUMMA TILLGÅNGAR			10 244 840,45	10 216 610,44
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser			8 538 750,00	8 538 750,00
Avsättning yttre fond			1 207 000,00	1 340 000,00
Avsättning balkongfond			110 028,38	95 055,38
Summa bundet eget kapital			9 855 778,38	9 973 805,38
Fritt eget kapital				
Balans vinst/ansamlad förlust			102 789,30	52 778,15
Årets vinst/förlust			82 460,03	-68 015,85
Summa fritt eget kapital			185 249,33	-15 237,70
Summa eget kapital			10 041 027,71	9 958 567,68

Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	41 978,59	103 455,20
Skatteskulder	1 075,00	0,00
Övriga kortfristiga skulder	26 585,00	14 253,00
Upplupna kostnader och förutbetalda inrtäkter	134 174,15	140 334,56
Summa kortfristiga skulder	203 812,74	258 042,76
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 244 840,45	10 216 610,44

KASSAFLÖDESANALYS	2023	2022
Löpande verksamheten		
Resultat efter fin. poster	82 460	-68 016
Justering för avskrivningar	130 442	136 193
	212 902	68 177
Förändring kortfristiga fordringar	7 554	-2 683
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		
Förändring kortfristiga skulder	-54 230	67 825
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 226	133 320
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	0	-399 307
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	0	-399 307
Årets kassaflöde	166 226	-265 987
Likvida medel vid årets början	2 682 922	2 948 910
Likvida medel vid årets slut	2 849 149	2 682 923

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10. Följande värderings och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Se specifikation Not 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital/totalt kapital (summa tillgångar).

Not 2 Checkräkningskredit	Beviljad	Utnyttjad
Swedbank	50 000,00	0,00
Summa Checkräkningskredit	50 000,00	0,00

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckning	51 000,00 (av 2 596 000 kr)
Eventalförpliktelser	Inga
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	51 000,00

Not 4 Rörelseintäkter	2023	2022	2023	2022
<i>Nettoomsättning</i>			<i>Övriga intäkter</i>	
Årsavgifter	683 641,20	651 086,52	Övriga intäkter	-730,00
Hyror lokaler, momspliktiga	314 085,12	287 013,57	Försäkringsersättningar	50 755,00
Hyror lokaler, ej momspliktiga	0,00	0,00		8 300,00
Hyror bilplatser	90 720,00	86 400,00		0,00
Avgift balkong	16 275,00	14 973,00		
Överlåtelseavgifter	1 500,00	0,00		
Förbrukning laddplatser	1 517,00	457,00		
Öresutjämning	58,95	1,46		
Summa	1 107 797,27	1 039 931,55	50 025,00	8 300,00



Till vänster Barnängstvärgata 5-7 (Gaveliusgatan 3-7) i kvarteret Riset
Till höger nr 2 i kvarteret Melonen.

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Fastighetskostnader	2023	2022	2023	2022
Kostnader fastighetsförvaltning			Driftkostnader	
Fastighetsservice entreprenad	-8 773,36	-8 249,21	El- och gaskostnader	-42 874,96
Förbrukningsmaterial	-3 116,33	-5 721,61	Värmekostnader	-238 264,74
Korttidsinventarier	-8 081,57	-3 678,65	Vattenkostnader	-66 460,05
			Sophämtning	-11 095,72
			Grovsopor	0,00
			Bredbandskostnader	-66 486,63
Summa	-19 971,26	-17 649,47	Summa	-425 182,10
				-415 091,50
Reparationer och underhåll			Riskkostnader o avgälder	
Gemensamma utrymmen	-33 876,69	-1 824,96	Fastighetsförsäkring	-42 457,00
Soprum	-2 063,29	0,00	Markupplåtelse	0,00
VVS och Stammar	-50 153,34	0,00	Fastighetsskatt	-56 570,00
Värmeanläggning	-22 396,56	-4 200,00	Summa	-99 027,00
Hiss anläggning	-1 892,42	-333 344,46		-94 297,84
Tak	-47 299,50	0,00	Övriga fastighetskostnader	
Försäkringsskador	-222 383,92	0,00	Trivselkostnader	-4 816,33
Övr rep- och underhåll	-3 057,31	-7 206,39	Möteskostnader	-148,31
Gård - övrigt	0,00	-872,81	Kontorsmateriel	0,00
Portar och lås	0,00	-1 269,64	Övriga förvaltningskostnader	0,00
Konsultarvode rep o underhåll	0,00	-13 830,21		
Summa	-383 123,03	-362 548,47	Summa	-4 964,64
				-6 888,77

Not 6 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvode extern revisor	-30 712,79	-25 163,12
Förvaltningsarvode	-43 556,83	-40 153,10
Övriga förvaltningskostnader	-2 505,33	-8 219,44
Bankkostnader	-2 500,00	-2 500,00
Föreningsavgifter	-10 370,69	-9 741,54
Övriga externa tjänster	-717,80	-2 007,81
Tillsynsavgifter myndigheter	-1 006,72	0,00
Summa	-91 370,16	-87 785,01



Färggårdens 1915

Not 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Planenlig avskrivning på anskaffningsvärdet tillämpas. Avskrivningen beräknas utifrån att avskrivningskostnaden skall motsvara den faktiska kostnaden fördelat på beräknad nyttjandetid. Investeringar redovisas under fastighetsförbättringar alternativt fastighetsinstallationer (ett samlingskonto för nyinvesteringar i olika fastighetsnära installationer, t ex hiss). För fastighetsinstallationer sätts avskrivningsprocenten för respektive installation i förhållande till beräknad livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas.

Anläggning	År	Mark	År	Inventarier	År
Byggnad	100	Mark	0	Maskiner	10
Fastighetsförbättringar	100	Markanläggning	25	Inventarier	5
Fastighetsinstallationer	100*			Markinventarie	20

* Inkluderar sop, lås och fjärrvärmeanläggning. Antal år beror på respektive anläggnings beräknade livslängd

Byggnader och mark/markanläggning	2023	2022
Byggnader och mark/markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	9 819 063,92	9 460 506,92
Anskaffning under året	0,00	358 557,00
Utrangering under året	0,00	0,00
Utgående ackumulerad anskaffningskostnad	9 819 063,92	9 819 063,92
Avskrivningar		
Ingående ackumulerad avskrivning	2 610 979,57	2 498 568,30
Utrangerad avskrivning	0,00	0,00
Årets avskrivning	110 651,27	112 411,27
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 721 630,84	2 610 979,57
Bokfört värde Byggnad och mark/mark anläggning	7 097 433,08	7 208 084,35
Byggnad	4 651 130,08	4 745 365,35
Mark	2 446 303,00	2 462 719,00
Taxeringsvärde	64 879 000,00	64 879 000,00
Byggnad	20 900 000,00	20 900 000,00
Mark	43 979 000,00	43 979 000,00
Maskiner och övriga inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	418 002,79	377 252,79
Anskaffning under året	0,00	40 750,00
Utrangering under året	0,00	0,00
Utgående ackumulerad anskaffningskostnad	418 002,79	418 002,79

7(8)

Avskrivningar		
Ingående ackumulerad avskrivning	281 806,89	258 024,89
Utrangerad avskrivning	0,00	0,00
Årets avskrivning	19 790,90	23 782,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	301 597,79	281 806,89
Bokfört värde Maskiner och övriga inventarier	116 405,00	136 195,90

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar	2023	2022
Insats SBC	2 100,00	2 100,00
Räntefonder: Robur Obligationsfond	150 333,13	150 333,13
Summa finansiella anläggningstillgångar	152 433,13	152 433,13

Stockholm den 21 januari 2024



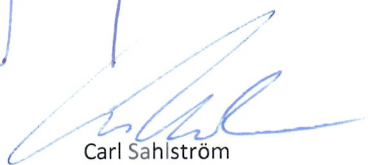
Björn Ohlsson
Ordförande



Kurt Bratteby
Sekreterare



Olle Rosén
Ledamot

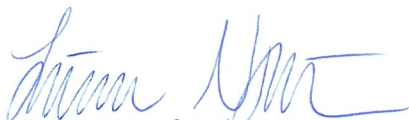


Carl Sahlström
Ledamot



Anna Hertting
Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits den 30/1 - 2024



Allians Revision & Redovisning

Auktoriserad revisor Linnea Nyström