

Brf Jordgubben 18
Org nr 769605-0660

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1747 kvm, varav 1571 kvm utgör lägenhetsyta och 176 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen har 2 lokaler varav 1 står outhyrd till följd av ombyggnation.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret, i avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Mickes fönsterputs & städ gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	42
Nyttillkomna under året	2
Avgående under året	2
Medlemsantalet vid årets slut är	42

Tidigare års genomförda åtgärder.

Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning avseende fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014
Omläggning skiffertak	2015
Byte huvudfläkt	2015
Stamspolning	2016
Besiktning Anticimex	2016
Sotning	2016
Hissrenovering	2017
Godkänd OVK samt åtgärder	2017
Ny ekonomisk förvaltare (MBFOnline)	2018
Brandskyddsarbete genomfört	2018
Radonmätning utförd och godkänd	2018
Byte till LED-armatur	2019
Lackering källardörr	2019
Målning fönster	2019
Energideklaration	2019
Fasadrenovering	2020
Renovering kungsbalkong	2020
Stamspolning	2020
Hisservice avbärare	2022
Målning hyresrätt	2022
Underhåll hyresrätt	2023
Stamspolning	2023
Byte kodboxar	2023
Renovering soprum	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hyresförluster härstammar från att lokal genomgår ombyggnation till bostadsrätter. Bostadsrätterna är färdiga och under försäljning.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 226 044	1 215 014	1 298 362	1 363 775
Resultat efter finansiella poster	kr	-565 591	-276 115	712	-1 190 963
Soliditet	%	72	72	72	72
Likviditet	%	124	189	185	87
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	679	679	679	679
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	695			
Skuldsättning per kvm	kr	6 011	6 011	6 011	6 011
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 001	7 001	7 001	7 001
Energikostnad per kvm	kr	256	246	230	203
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,3	10,3	10,3	10,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,1			
Sparande per kvm	kr	neg	87	190	198
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,01			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	26 332 153	6 176 482	182 300	-4 293 503	-276 115
Reservering till yttre fond			238 000	-238 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-96 516	96 516	
Balansering av föregående års resultat				-276 115	276 115
Årets resultat					-565 591
Belopp vid årets utgång	26 332 153	6 176 482	323 784	-4 711 102	-565 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-4 711 102
Årets resultat	-565 591
	<hr/>
	-5 276 693

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	238 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-223 994
I ny räkning balanseras	-5 290 699
	<hr/>
	-5 276 693

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-565 591
Dispositioner	-14 006
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -579 597

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 337 790

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 226 044	1 215 014
Summa rörelseintäkter		1 226 044	1 215 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-798 408	-766 303
Periodiskt underhåll	5	-223 994	-96 516
Övriga externa kostnader	6	-135 687	-110 868
Arvoden och personalkostnader	7	-111 707	-85 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 172	-331 172
Summa rörelsekostnader		-1 600 968	-1 390 282
Rörelseresultat		-374 924	-175 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 761	1 060
Räntekostnader		-196 428	-101 907
Summa finansiella poster		-190 667	-100 847
Resultat efter finansiella poster		-565 591	-276 115
Årets resultat		-565 591	-276 115

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 853 526	38 150 822
Inventarier, verktyg och installationer	9	94 411	128 287
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>37 947 937</u>	<u>38 279 109</u>
Summa anläggningstillgångar		37 947 937	38 279 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	410	401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 547	18 240
Klientmedel i SHB		535 813	709 297
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>557 770</u>	<u>727 938</u>
Summa omsättningstillgångar		557 770	727 938
Summa tillgångar		38 505 707	39 007 047

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		32 508 635	32 508 635
Fond för yttre underhåll		323 784	182 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 832 419</u>	<u>32 690 935</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 711 102	-4 293 503
Årets resultat		-565 591	-276 115
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 276 693</u>	<u>-4 569 618</u>
Summa eget kapital		27 555 726	28 121 317
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 501 260	10 501 260
Leverantörsskulder		58 160	41 887
Skatteskulder		7 561	5 195
Övriga skulder	13	56 207	43 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 793	293 465
Summa kortfristiga skulder		<u>10 949 981</u>	<u>10 885 730</u>
Summa eget kapital och skulder		38 505 707	39 007 047

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-374 924	-175 267
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	331 172	331 172
Erhållen ränta	5 761	1 060
Erlagd ränta	-196 428	-101 908
	-234 419	55 057
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 316	27 388
Ökning/minskning leverantörsskulder	16 273	-41 083
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	47 978	85 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-173 484	126 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-173 484	126 478
Likvida medel vid årets början	709 297	582 819
Likvida medel vid årets slut	535 813	709 297

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier/installationer	5-20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 22 procent från april 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 018 080	1 018 080
Hyror lokaler	189 972	210 696
Hyror bostäder	114 576	109 368
Kabel-TV avgifter	24 180	23 790
Övriga hyrestillägg	2 280	2 280
Övriga intäkter	8 956	9 200
Brutto	1 358 044	1 373 414
Hyresförluster vakanser lokaler*	-132 000	-158 400
Summa nettoomsättning	<u>1 226 044</u>	<u>1 215 014</u>

*Hyresförlust till följd av ombyggnation.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	84 603	81 747
Reparationer, löpande underhåll	74 015	55 520
Elavgifter	78 981	102 950
Uppvärmning	329 693	295 778
Vatten och avlopp	38 335	31 139
Renhållning	53 076	62 216
Försäkringar	39 351	40 058
Kabel-TV / Internet	27 406	24 856
Övriga fastighetskostnader	10 539	11 800
Fastighetsavgift/fastighetskatt	62 409	60 239
Summa driftskostnader	<u>798 408</u>	<u>766 303</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hisservise avbärare	0	35 266
Målning hyresrätt	0	61 250
Underhåll hyresrätt	52 616	0
Stamspolning	37 636	0
Byte kodboxar	78 516	0
Renovering soprum	55 226	0
Summa periodiskt underhåll	<u>223 994</u>	<u>96 516</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kommunikation	1 096	921
Revision	43 266	28 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	53 830	53 110
Övriga förvaltningskostnader	10 495	5 549
Konsultarvoden	21 270	17 501
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa övriga externa kostnader	<u>135 687</u>	<u>110 868</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	85 000	65 000
Sociala kostnader	26 707	20 423
Summa arvoden, personalkostnader	<u>111 707</u>	<u>85 423</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 604 916	-3 307 620
Årets avskrivningar	-297 296	-297 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 902 212	-3 604 916
Utgående planenligt värde	<u>25 102 526</u>	<u>25 399 822</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>37 853 526</u>	<u>38 150 822</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 315 000	30 315 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
	<u>79 315 000</u>	<u>79 315 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 315 000	1 315 000
	<u>79 315 000</u>	<u>79 315 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-448 331	-414 455
Årets avskrivningar	-33 876	-33 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 207	-448 331
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>94 411</u>	<u>128 287</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	410	401
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>410</u>	<u>401</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,8	3-månaders	700 000
Stadshypotek	4,8	3-månaders	3 670 026
Stadshypotek	4,8	3-månaders	2 955 000
Stadshypotek	4,8	3-månaders	3 176 234
Summa skulder till kreditinstitut			10 501 260
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-10 501 260
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			10 501 260

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

19 500 000

19 500 000

Summa ställda säkerheter

19 500 000

19 500 000

Not 13 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Personalens källskatt

29 500

23 500

Sociala avgifter

26 707

20 423

Summa övriga kortfristiga skulder

56 207

43 923

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunilla Wård

Michael Nilsson

John Lundkvist

Daniel Bajka

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor