

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-09-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-26 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Den 8 april 2005 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa ett flerbostadshus med 106 bostadslägenheter med tillhörande garage inom fastigheten Flanören 2 i Stockholms kommun för en kontraktssumma om 229 224 000 kronor.

Fastigheten är belägen på adresserna Sankt Göransgatan 135, Bågljusvägen 1, Bågljusvägen 3, Bågljusvägen 5 samt Bågljusvägen 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger den upplåtna marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2006.

Den totala lägenhetsytan är 7 808 kvm, och tomtytan är 2 372kvm. Ytor för garage tillkommer.

Byggnaden har sex till sju bostadsplan och tre underliggande förråds- och garageplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med sex trapphus och 106 bostadslägenheter. Storleken på lägenheterna varierar från 34 till 135 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st. 1 rum och kök

40 st. 2 rum och kök

31 st. 3 rum och kök

22 st. 4 rum och kök

1 st. 5 rum och kök

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Parkering/Garage

Föreningen har 70 parkeringsplatser i fastighetens garage som är beläget på plan -1.

Byggnadens tekniska status

LED-belysning	2023
Stambyte i källarplan	2022-pågående
Ommålning entréer och källargångar	2020-2021
18 Laddplatser garage	2020-2021
Följer underhållsplan sedan	2017

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	153 st
Nyttillkomna medlemmar	18 st
Avgående medlemmar	18 st
Medlemmar vid årets utgång	153 st

Under året har 11 överlåtelser skett varav noll upplåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Maud Götherström Hållbus	Ordförande
Amar Andersson	Vice Ordförande
Erik Nilsson	Kassör
Ola Troedsson	Ledamot
Mikael Glatz	Ledamot
Birgitta Ivarsson	Ledamot

André Bjersner	Suppleant
Mats Rosén	Suppleant

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad Extern revisor BDO
-------------------	---------------------------------

Valberedning

Ann Rundqvist	Sammanställande
Anders Forsberg	

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden Stockholm AB, och fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av Einar Mattsson Byggnads AB.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt varit representerad i samfällighetsföreningarnas styrelser.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 24 Maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har arbetet fortsatt med att byta ut liggande avloppsrör i fastigheten. Bland annat på Bågljusvägen 3 har ett rör bytts ut och riktats om. Detta arbete kommer fortsätta under 2024. Armatyrerna i gemensamma utrymmen såsom entréer, källargångar och garageplan -1 byttes under hösten till LED. Detta var nödvändigt då lampor till de gamla armaturerna slutar produceras. Våra 20 parkeringsplatser med elladdning fick enskilda avläsningar av elförbrukningen.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Nya entrélås för plattor installerades från stora gården till BV3/5. En fläkt är installerad i tvättstugan. Brandsläckare är insatta i varje entré. En snöröjningsfirma upphandlades i september med god kännedom om vårt behov eftersom de tidigare snöröjt här.

Två gårdsdagar genomfördes; 22 april och 21 oktober tillsammans med brf Gångaren med sedvanlig korvgrillning och containrar för grovsopor och elektronik. Ett trevligt tillfälle att sköta om gemensamma utrymmen i vår förening och samtidigt träffa sina grannar.

Styrelsen

Vid stämman i maj avgick Emma Wernersson ur styrelsen. Som nya suppleanter valdes Mats Rosén.

Den nya styrelsen utsåg till ordförande Maud Götherström Hållbus, vice ordförande Amar Andersson, kassör Erik Nilsson, Birgitta Ivarsson sekreterare, Ola Troedsson fastighetsfrågor och Mikael Glatz med ansvar för garage och IT-frågor. Som suppleanter har Andre Dahlgren och Mats Rosén haft ansvar för bland annat IT och soprum.

Föreningens ekonomi

Under 2023 fanns ingen anledning till avgiftshöjning. Ett av föreningens bundna lån på 18 miljoner löpte ut i juni. Lånet amorterades med 3 miljoner och sattes om till ny ränta om 4,11 %. Föreningen har ansökt om och tilldelats elstöd från staten motsvarande ca 85 tkr.

Resultatet för 2023 blev ca -620 tkr vilket är lägre än föregående år som var 224 tkr. Även om våra elkostnader har blivit lägre, har kostnaden för fjärrvärme, vatten och räntor ökat mer jämfört med 2022. Våra kostnader för snöröjning ökade under 2023 och vi har nu bytt leverantör som kommer att sänka kostnaderna för 2024. Den största skillnaden mellan 2022 och 2023 är investeringen i LED-belysning på 330 tkr som är en engångskostnad och dessutom minskar våra framtida elkostnader. Föreningen tycker därför att resultatet är acceptabelt. Om fastighetens årliga nedskrivning på ca 2,2 miljoner exkluderas från resultaträkningen hade föreningen gjort en vinst med ca 1,6 miljoner kr. Det betyder att föreningen har ett positivt kassaflöde och har således möjlighet att kunna amortera eller investera under 2024. Vid årsskiftet uppgick föreningens kassa till 4,4 miljoner kr.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen bedömer inte att förlusten påverkar framtida ekonomiska åtaganden avseende räntor och amorteringar på föreningens lån eller återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning beslutades under 2023.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 68 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 555 302	7 342 570	6 889 189	6 921 657
Resultat efter finansiella poster	-610 391	224 034	147 251	-470 783
Soliditet (%)	80,84	79,94	79,32	79,19
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	728		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75	77		
Skuldsättning (kr/kvm)	7 207	7 663		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 207	7 663		
Sparande (kr/kvm)	261	339		
Räntekänslighet (%)	10	11		
Energikostnad (kr/kvm)	212	208		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7808 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7808 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	241 930 000	5 201 573	-1 261 087
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		587 400	-587 400
Årets resultat			-610 391
Belopp vid årets utgång	<u>241 930 000</u>	<u>5 788 973</u>	<u>-2 458 878</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 848 487
Årets resultat	<u>-610 391</u>
	<u>-2 458 878</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	587 400
I anspråkstagande av yttre fond	-330 669
Balanseras i ny räkning	<u>-2 715 609</u>
	<u>-2 458 878</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>7 555 302</u>	<u>7 342 570</u>
Summa rörelseintäkter		7 555 302	7 342 570
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 933 284	-4 134 495
Styrelsearvoden		-272 814	-212 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-2 226 180</u>	<u>-2 215 900</u>
Summa rörelsekostnader		-7 432 278	-6 562 571
Rörelseresultat		123 024	779 999
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	-16 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 115	1 768
Räntekostnader		<u>-734 530</u>	<u>-541 733</u>
Summa finansiella poster		-733 415	-555 965
Resultat efter finansiella poster		-610 391	224 034
Resultat före skatt		-610 391	224 034
Årets resultat		<u>-610 391</u>	<u>224 034</u>

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	298 399 514	300 610 274
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	56 536	71 956
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>298 456 050</u>	<u>300 682 230</u>
Summa anläggningstillgångar		298 456 050	300 682 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		277 251	245 654
Övriga fordringar		61 698	62 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>256 410</u>	<u>231 689</u>
Summa kortfristiga fordringar		595 359	539 765
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>4 311 749</u>	<u>6 310 464</u>
Summa kassa och bank		4 311 749	6 310 464
Summa omsättningstillgångar		4 907 108	6 850 229
SUMMA TILLGÅNGAR		303 363 158	307 532 459

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 930 000	241 930 000
Fond för yttre underhåll		5 788 973	5 201 573
Summa bundet eget kapital		247 718 973	247 131 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 848 487	-1 485 121
Årets resultat		-610 391	224 034
Summa fritt eget kapital		-2 458 878	-1 261 087
Summa eget kapital		245 260 095	245 870 486
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	38 726 548	41 344 136
Summa långfristiga skulder		38 726 548	41 344 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 542 588	18 490 338
Leverantörsskulder		651 656	592 091
Skatteskulder		40 155	25 613
Övriga skulder		17 804	18 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 124 312	1 191 494
Summa kortfristiga skulder		19 376 515	20 317 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 363 158	307 532 459

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		123 024	779 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 226 180	2 215 900
Erhållen ränta mm		1 115	1 768
Erlagd ränta		-734 530	-541 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 615 789	2 455 934
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-31 597	-52 498
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-23 997	3 500
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		59 565	85 421
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-53 137	146 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 566 623	2 639 342
Investeringsverksamheten			
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	84 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	6 904
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-3 565 338	-2 603 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 565 338	-2 603 588
Förändring av likvida medel		-1 998 715	42 658
Likvida medel vid årets början		6 310 464	6 267 807
Kvar att fördela		0	-1
Likvida medel vid årets slut		4 311 749	6 310 464

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Avgift bostad	5 682 283	5 682 283
Hysesintäta garage	1 252 000	1 147 500
Övriga intäkter	621 019	512 786
	<hr/> 7 555 302	<hr/> 7 342 569

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	85 158	32 094
Snöskottning/sandning	208 352	91 603
Städning/Entrémattor	183 315	173 608
Besiktning- och avtalskostnader	209 576	148 233
Reparation och underhåll	1 022 118	592 305
Fastighetsel	373 660	520 862
Fjärrvärme	1 078 259	939 851
Vatten	201 193	162 546
Avfallshantering	109 636	133 282
Fastighetsförsäkringar	150 953	105 640
Samfällighetsavgift	198 810	169 721
Arvode teknisk förvaltning	210 025	205 885
Övriga kostnader	24 818	39 831
Fastighetsskatt	236 434	229 014
Data- och administrativa kostnader	441 202	409 904
Föreningskostnader	11 410	7 937
Revisionsarvoden	47 859	39 517
Arvode ekonomisk förvaltning	134 776	127 500
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
	<hr/> 4 933 284	<hr/> 4 134 495

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	325 950 346	325 950 346	
	Utgående anskaffningsvärden	325 950 346	325 950 346	
	Ingående avskrivningar	-25 340 072	-23 129 312	
	Årets avskrivningar	-2 210 760	-2 210 760	
	Utgående avskrivningar	-27 550 832	-25 340 072	
	Redovisat värde	298 399 514	300 610 274	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	234 000 000	234 000 000	
	Byggnader	195 800 000	195 800 000	
		429 800 000	429 800 000	
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	77 096	0	
	Inköp under året	0	77 096	
	Utgående anskaffningsvärden	77 096	77 096	
	Redovisat värde	56 536	71 956	
Not 6	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Nordea 0,85%	2023-06-21	0	18 097 750
	Nordea 0,75%	2025-09-17	12 800 000	12 800 000
	Nordea 0,85%	2024-10-16	17 000 000	17 000 000
	Nordea 1,33%	2026-03-16	11 544 136	11 936 724
	Stadshypotek 4,11%	2027-06-30	14 925 000	0
			56 269 136	59 834 474

Kortfristig del av långfristig skuld är amortering 542 588 kr samt lån som omförhandlas under 2024. Totalt 17 542 588 bokas därav som kortfristig del i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	87 886 000	87 886 000
Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm enligt digital signering

Maud Götherström Hållbus

Amar Andersson

Erik Nilsson

Mikael Glatz

Per Ola Troedsson

Birgitta Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den enligt digital signering

.

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 20:43

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 28.04.2024 12:52

DOCUMENT ID:

SJL7D5ssWA

ENVELOPE ID:

BkQP9ioZR-SJL7D5ssWA

DOCUMENT NAME:

Årsred 2023 Brf Flanören.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Nilsson erik.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 14:49 28.04.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/28) IP: 90.230.47.85
2. Maud Eva E Götherström Hållbus maud.g.hallbus@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2024 20:57 28.04.2024 20:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/18) IP: 217.213.83.64
3. AMAR ANDERSSON amar.andersson@afry.com	Signed Authenticated	29.04.2024 09:39 29.04.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/17) IP: 194.103.247.33
4. MIKAEL GLATZ mikael.glatz@telia.com	Signed Authenticated	30.04.2024 07:15 30.04.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/17) IP: 83.187.162.139
5. Birgitta Margareta E Ivarsson ivarssonbirgitta1@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 22:11 02.05.2024 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/29) IP: 90.224.255.176
6. Per Ola Troedsson ola.troedsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 20:19 28.04.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/23) IP: 94.191.136.99
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	03.05.2024 20:43 03.05.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed