

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 171-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 232942 byte

Hashvärde SHA256:

cd5a612a93894528d87e0f7c0a2dad47fc40026a3862ac559db6c637b68a8848

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Bill Heiding

Signerat med BankID 2024-04-26 16:24 Ref: 5c34315d-e62a-4797-be9a-16ab26c01202

BIRGITTA FRIEDMAN

Signerat med BankID 2024-04-26 16:34 Ref: 54a97adf-9bec-4cb8-876a-965475438d15

Inga Christina Lettström

Signerat med BankID 2024-04-29 09:21 Ref: 88113f7f-2885-4e90-8213-f5d640c6a760

KENNETH LINDBERG

Signerat med BankID 2024-04-29 15:21 Ref: 37f6f687-efc0-46ed-99ee-561860a0cc64

Mats Stefan Ekman

Signerat med BankID 2024-04-30 13:07 Ref: e805f39a-20e4-4b24-ab19-4e04cdb274a5



Årsredovisning

för

BRF Ädelgranen

716416-7558

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

Styrelsen för BRF Ädelgranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Granen 14 i hörnet Valhallavägen 92 och Floragatan 21 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 2 st lokaler samt 9 st förrådslokaler.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1886-87 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och vind. Fastighetens totalyta är 3 498 kvm, varav 2 780 kvm utgör bostadsrättsyta varav 60 kvm utgör lokalyta som bostadsrätt, 361 kvm utgör hyresrättsyta och 357 kvm lokalyta som hyresrätt.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stampsolning med filmning på Floragatan och Valhallavägen
- Ny hyresgäst till källarlokal
- Sortering av matavfall
- Kompletterande säkerhetsåtgärder utförda på tak
- Julmingel

Föreningens ekonomi

Lån

Föreningen har sedan tidigare 5 stycken lån om 13 000 000 kr. Samtliga lån är tagna i Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 589 kr per lägenhet.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening (Org.nr 716416-7558).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 423	1 363	1 350	1 348
Resultat efter finansiella poster	-988	-684	-364	-337
Soliditet (%)	76	76	78	78
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	291	264	264	264
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 676	4 676	4 316	4 412
Skuldsättning per kvm Totalyta*	3 716	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16	18	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	175	173	0	0
Årsavgifternas andel i (%)av totala rörelseintäkter*	55	0	0	0

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta*:

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 988 046 kronor efter finansiella poster. Föreningen gör ett underskott beroende på avskrivningar (ej likviditetspåverkande), höjda räntekostnader, värmekostnader och generellt större höjningar även av övriga driftkostnader än prognoserat. En avgiftshöjning med 10% har beslutats från 2024-01-01 för att möta detta.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	44 550 000			44 550 000
Nedsättning insatser	-9 091 466			-9 091 466
Upplåtelseavgift	14 623 250			14 623 250
Fond för yttre underhåll	3 794 058		556 851	4 350 909
Balanserat resultat	-8 581 471	-684 130	-556 851	-9 822 452
Årets resultat	-684 130	684 130	-988 046	-988 046
Totalt	44 610 241	0	-988 046	43 622 195

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 822 452
årets förlust	-988 046
	-10 810 498
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	556 851
i ny räkning överföres	-11 367 349
	-10 810 498

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 423 229	1 363 519
Övriga rörelseintäkter	2	56 837	132 023
Summa rörelseintäkter		1 480 067	1 495 542
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-405 162	-570 423
Driftskostnader	4	-921 017	-872 974
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-213 928	-166 096
Personalkostnader		-29 674	-29 674
Avskrivningar	6	-379 067	-378 794
Summa rörelsekostnader		-1 948 847	-2 017 960
Rörelseresultat		-468 780	-522 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 157	3 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 423	-165 409
Summa finansiella poster		-519 266	-161 712
Resultat efter finansiella poster		-988 046	-684 130
Årets resultat		-988 046	-684 130

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	56 291 669	56 664 829
Inventarier, verktyg och installationer	8	59 075	64 982
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	31 583	31 583
Summa materiella anläggningstillgångar		56 382 327	56 761 394

Summa anläggningstillgångar

56 382 327

56 761 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		207 613	190 955
Övriga fordringar		27 938	33 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 405	105 644
Summa kortfristiga fordringar		352 956	330 028

Kassa och bank

Kassa och bank		965 454	1 403 094
Summa kassa och bank		965 454	1 403 094
Summa omsättningstillgångar		1 318 410	1 733 122

SUMMA TILLGÅNGAR

57 700 737

58 494 516

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 081 784	50 081 784
Fond för yttre underhåll		4 350 909	3 794 058
Summa bundet eget kapital		54 432 693	53 875 842
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 822 452	-8 581 471
Årets resultat		-988 046	-684 130
Summa ansamlad förlust		-10 810 498	-9 265 601
Summa eget kapital		43 622 195	44 610 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 000 000	13 000 000
Hysesdepositioner		152 350	73 600
Summa långfristiga skulder		13 152 350	13 073 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 061	231 872
Skatteskulder		72 244	35 562
Övriga skulder		26 261	6 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		632 626	536 726
Summa kortfristiga skulder		926 192	810 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 700 737	58 494 516



Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-988 046	-684 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	379 067	378 794
Betald skatt	37 685	34 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-571 294	-270 713
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-16 658	-6 179
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 273	-10 654
Förändring av leverantörsskulder	-36 811	-158 392
Förändring av kortfristiga skulder	115 646	-8 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-516 390	-454 106
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-260 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-260 139
Finansieringsverksamheten		
Deposition	78 750	0
Nytt lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 750	1 000 000
Årets kassaflöde	-437 640	285 755
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 403 094	1 117 338
Likvida medel vid årets slut	965 454	1 403 093

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen är en äkta förening.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar:

Benämning	Total avskrivningsperiod (år)	Kvarstående avskrivningsperiod
Stomme och grund	100	72
Värme, Sanitet (VS)	20	9
Fasad	30	25
Trädgårdsprojekt	25	22
Balkonger	40	37
Takstegar	40	37
Takvärmeanläggning	10	7
Rökkanaler	25	22
Skorsten	25	22
Fönsterrenovering	30	28
Torktumlare	12	10

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	809 283	735 712
Hysesintäkter bostäder	431 532	397 751
Hysesintäkter lokaler ej moms	61 525	60 357
Hysesintäkter lokal med moms	120 880	169 694
Öres- och kronutjämning	9	5
	1 423 229	1 363 519

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	20 000	23 000
Fastighetsskatt med moms	18 775	37 719
Erhållna statliga bidrag	17 120	0
Överlåtelse/pant.avgifter	0	1 190
Tillägg sopor	942	900
Försäkringsersättning	0	69 214
	56 837	132 023

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övr reparationer & underhåll	-176 761	-319 297
Mark & Trädgård	-34 664	-24 358
Fastighetsskatt	-91 594	-90 474
Övriga fastighetskostnader	-13 717	-64 395
Fastighetsskötsel	-60 587	-54 688
Hissar	-27 839	-17 212
	-405 162	-570 424

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-64 066	-64 101
Fastighetsförsäkring	-65 500	-58 941
El	-94 630	-119 751
Kabel-TV	-30 522	-28 636
Bredband	-37 749	-36 104
Värme	-470 902	-422 951
Porttelefoni	-9 526	-7 562
Snöröjning	-42 946	-14 481
Vatten	-45 318	-61 471
Sophämtning	-27 132	-21 880
Källsortering	-32 726	-37 096
Hysesrätt	0	0
	-921 017	-872 974

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	-48 801	-44 031
Möteskostnader	-22 026	-26 289
Rådgivning	-53 000	-1 587
Bankkostnader	-3 784	-3 104
Föreningsavgift	-4 490	-4 420
Ersättningar till revisor inkl konsultationer	-32 822	-33 277
Advokatkostnader	-48 860	-53 299
Övriga externa kostnader	-145	-89
	-213 928	-166 096

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-114 525	-114 525
Ombyggnad	-65 885	-65 885
Avsk balkong	-58 123	-58 123
Avsk. Trädgårdsprojektet	-26 225	-25 952
Avsk. Takstegar	-4 128	-4 128
Avsk. Takvärmeanläggning	-25 038	-25 038
Ack avskrivn skorten	-4 832	-4 832
Ack avskrivn rökkanaler	-15 690	-15 690
Ack avskrivning fönster	-58 714	-58 714
Ack avskrivning torktumlare	-5 907	-5 907
	-379 067	-378 794

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	60 514 915	58 753 507
Nyanskaffningar	0	0
Omklassifiering	0	1 761 408
Utgående anskaffningsvärde	60 514 915	60 514 915
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 850 086	-3 477 199
Årets avskrivningar enligt plan	-373 160	-372 887
Utgående avskrivning enligt plan	-4 223 246	-3 850 086
Planenligt restvärde vid årets slut	56 291 669	56 664 829
Taxeringsvärde		
Byggnad	54 787 000	54 787 000
Mark	130 830 000	130 830 000
	185 617 000	185 617 000
Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark		
Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	6 617 000	6 617 000
	185 617 000	185 617 000
I planenligt restvärde ingår mark med	41 397 000	41 397 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 889	0
Inköp	0	70 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 889	70 889
Ingående avskrivningar	-5 907	0
Årets avskrivningar	-5 907	-5 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 814	-5 907
Utgående redovisat värde	59 075	64 982

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Årets aktiveringar		
Ingående anskaffningsvärde	31 583	1 603 741
Nyanskaffningar	0	189 250
Omklassificering	0	-1 761 408
Utgående anskaffningsvärden	31 583	31 583

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,613	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,713	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,713	3 mån rörligt	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,713	3 mån rörligt	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	4,630	3 mån rörligt	1 000 000	1 000 000
			13 000 000	13 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna

Bill Heiding
Ordförande

Bibbi Friedman
Ledamot

Christina Lettström
Ledamot

Kenneth Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matz Ekman
Auktoriserad revisor