

Signera Årsredovisning 2023 BRF Saltsjöblick 17

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: 175-arsredovisning-2023-brf-saltsjoblick-17.pdf

Storlek: 205567 byte

Hashvärde SHA256:

5449a09d271c488a68e9fa7c4cdc7b318f920292ab2f12ff3e4bf0dfc39466d6

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Patrik Jonas Andersson

Signerat med BankID 2024-02-23 13:23 Ref: f8d58c73-8274-4f4f-a9e0-e4843053da6a

Peder Mikael Bengtsson Hammarskiöld

Signerat med BankID 2024-02-23 14:22 Ref: 737a374b-620f-49c3-86ea-b3f0f821f7a2

Sofie Ebba Louise Öfver

Signerat med BankID 2024-02-23 15:10 Ref: 77f58c19-085e-41f0-a2a5-9aac588ae287

Jan Egon Stenmark

Signerat med BankID 2024-02-28 10:23 Ref: 8a32fb7d-4d09-4c03-b7b4-614eae785331

ANDERS OLOF GUSTAV AHLNER

Signerat med BankID 2024-03-01 10:31 Ref: 000cc4c3-7de6-43ad-af90-560b2a5578dd

SYLVIA CEAMANOS

Signerat med BankID 2024-03-04 11:09 Ref: d7b58bf4-4dcb-4f1c-9dae-3867183a5270

Årsredovisning

för

BRF Saltsjöblick 17

769601-3064

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF Saltsjöblick 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Saltsjöblick 17 förvärvade fastigheten Ädelman Mindre 17 från Brandförsäkringsverket i likvidation den 2 juli 2010. Föreningen har därefter sålt vindar och en lokal. Föreningens medlemmar har successivt omvandlats lokaler till bostäder. Föreningen har också genomfört omfattande renoveringar av fastigheten och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har till syfte att främja medlems ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, samt i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Ädelman Mindre 17 med adress Strandvägen 19, 19 A och 21 samt Styrmansgatan 1 i Oscars församling.

Fastigheten omfattar 4 271 kvm bo-lokalyta.

Fastigheten består av 27 lägenheter och 2 lokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2023 genomfördes två lägenhetsöverlåtelser. Lägenhet nr. 7 och lägenhet nr. har 219 bytt ägare,

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 37

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen i BRF Saltsjöblick 17 bestod under perioden 2023-01-01 t.o.m. 2023-04-19 av:

Patrik Andersson	Ordförande
Andera Ahlner	ledamot
Peder Hammarskiöld	ledamot
Jan Stenmark	ledamot
Sofie Öfver	ledamot

Styrelsen i BRF Saltsjöblick 17 bestod under perioden 2023-04-19 t.o.m. 2023-12-31 av:

Patrik Andersson	Ordförande
Andera Ahlner	ledamot
Peder Hammarskiöld	ledamot
Jan Stenmark	ledamot
Sofie Öfver	ledamot
Erik Saether	Suppleant

Revisor

Sylvia Ceamanos	Auktoriserad revisor, ordinarie
Beatrice Fejde	Auktoriserad revisor, suppleant

Valberedning

Ulrika Edholm	Sammanställande
Hol.J Michael Larsson	
Camilla Lundberg	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under 2023 haft nio protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Botema Fastighets AB.
Fastighetsförvaltning har utförts av Nabo AB.
Stadsträdgården AB underhåller våra planteringar på innergården.
Städningen har utförts av Hebe Städ & Fastighetservice AB.

Utförda och planerade investeringar och underhållsarbeten

Vid förvärvet av fastigheten 2010 anlätades arkitekt Olle Rex för att ta fram en plan för underhåll och renovering av fastigheten. Omfattande renoveringsarbeten har därefter genomförts. En fastighetsgrupp bestående av styrelsemedlemmar och frivilliga föreningsmedlemmar har till uppgift att med hjälp av föreningens fastighetsskötare Nabo driva, följa upp och kvalitetssäkra fastighetsprojekt enligt underhållsplanen.

Under 2023 har vi genomfört en kartering av fastighetens samtliga kanaler.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) har genomförts.

Gården har kompletterats med belysning.

En ny tvättmaskin är installerad i vår gemensamma tvättstuga.

I källaren har vi förbättrat vårt brandskydd med kompletterande brandtätning och nödbelysning.

Vi har renoverat vår lokalhyresgäst Per Öberg Arkitekter Design ABs entre- och fönsterpartier.

Under 2024 kommer en åtgärdsplan upprättas efter den genomförda karteringen av kanaler och OVK.

På innergården kommer nya möbler införskaffas och en komplettering av växter kommer att utföras.

Våra fasader kommer att ses över och tvättas och våra entreportar kommer att renoveras.

Föreningen kommer att investera i kameraövervakning.

Vid sidan om dessa planerade åtgärder har styrelsen inte kännedom om några erforderliga renoveringsbehov.

Samtliga planerade åtgärder beräknas kunna genomföras utan vare sig ökad belåning eller avgiftshöjningar.

Styrelsen rekommenderar att avgifterna tills vidare bör hållas oförändrade.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 1 210 543 kronor efter planerade avskrivningar på 1 427 208 kronor. Föreningen har 1 852 435 kronor i likvida medel vid årets slut.

I det negativa resultatet utgör avskrivningar totalt 1 422 733 kronor. För att upprätthålla underhållsplanen har föreningen investerat 630 000 kronor i fastigheten under året. Dessutom har ökade kostnader för el, vatten & avlopp, sophämtning och källsortering påverkat resultatet negativt.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2023 och uppgick till 1 348 328 kronor

Lokalhyror

Föreningen har två lokaler. Hyrorna är avtalsbundna och indexreglerade samt uppgick till 998 316 kronor. Intäkterna redovisas i not 1 och där ingår även ett belopp om 108 000 kronor som utgör fastighetsskatt.

Lokalen på Strandvägen 19 om 87,5kvm hyrs ut till Stockholm Collection AB. Hyreskontraktet löper till och med 2025-09-30.

Lokalen på Strandvägen 21 om 121 kvm hyrs ut till Per Öberg Arkitekt Design AB. Hyresavtalet löper till och med 2024-10-31.

Lån

Föreningen har tre lån hos SEB om 12 500 000kr. 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 betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Uppgiftsskyldighet

Vårt rörliga SEB lån 43796232 på 1 500 000 kronor löpte ut 2023-10-28. Räntehöjningen ryms i budgeten för 2024. Vi har även tagit höjd för ökade kostnader för värme, vatten & avlopp och sophämtning.

Övriga upplysningar

SEB lån 39073900 på 5 500 000 konor till 0,67 % och SEB lån 39073897 på 5 500 000 kronor till 1,55 % löper båda ut 2024-03-28. Vi räknar i nuläget med väsentligt högre räntekostnader. I budgetarbetet för 2024 måste detta ställas mot att vi redan tagit de stora investeringarna i underhållsplanen.

En framtida budget är också beroende av att våra två lokalhyresgäster uppfyller sina åtagande enligt avtal.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 480	2 409	2 349	2 251	2 305
Resultat efter finansiella poster	-1 211	-1 548	-1 610	-933	-3 967
Soliditet (%)	93	93	93	93	93
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	332	332	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	3 082	30 820	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	2 927	2 927	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	112	104	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	9	9	0	0	0
Energikostnad (kr)*	192	183	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	54	56	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) 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 i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	149 198 870	0	0	149 198 870
Upplåtelseavgift	57 536 707	0	0	57 536 707
Kapitaltillskott/balkong	2 405 524	0	0	2 405 524
Fond för yttre UH	3 633 781	0	710 400	4 344 181
Ansamlad förlust	-21 327 957	-1 548 009	-710 400	-23 586 366
Årets resultat	-1 548 009	1 548 009	-1 210 543	-1 210 543
Belopp vid årets utgång	189 898 916	0	-1 210 543	188 688 373

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 586 366
årets förlust	-1 210 543
	-24 796 909
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt ekonomiska planen	710 400
i ny räkning överföres	-25 507 309
	-24 796 909

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	2 479 620	2 408 727
Övriga rörelseintäkter	2	32 170	1 933
Summa rörelseintäkter		2 511 790	2 410 660
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-909 609	-938 835
Driftskostnader	4	-1 026 739	-1 279 255
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-194 593	-196 962
Avskrivningar	6	-1 427 208	-1 422 733
Summa rörelsekostnader		-3 558 150	-3 837 784
Rörelseresultat		-1 046 360	-1 427 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 143	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 326	-120 957
Summa finansiella poster		-164 183	-120 884
Resultat efter finansiella poster		-1 210 543	-1 548 009
Årets resultat		-1 210 543	-1 548 009

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	200 177 532	201 600 265
Inventarier, verktyg och installationer		55 190	0
Summa materiella anläggningstillgångar		200 232 722	201 600 265
Summa anläggningstillgångar		200 232 722	201 600 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		370 806	570 945
Övriga fordringar		323 751	193 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 881	179 909
Summa kortfristiga fordringar		748 438	944 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 852 435	1 353 766
Summa kassa och bank		1 852 435	1 353 766
Summa omsättningstillgångar		2 600 873	2 298 461
SUMMA TILLGÅNGAR		202 833 595	203 898 725

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		209 141 102	209 141 102
Fond för yttre underhåll		4 344 181	3 633 781
Summa bundet eget kapital		213 485 283	212 774 883

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-23 586 366	-21 327 957
Årets resultat		-1 210 543	-1 548 009
Summa ansamlad förlust		-24 796 909	-22 875 966
Summa eget kapital		188 688 373	189 898 917

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	11 000 000
Övriga skulder		196 875	196 875
Summa långfristiga skulder		196 875	11 196 875

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		197 274	129 268
Skatteskulder		299 916	284 127
Övriga skulder	11	126 571	103 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		824 585	786 524
Summa kortfristiga skulder		13 948 347	2 802 934

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

202 833 595 203 898 725

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 210 543	-1 548 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 427 208	1 422 733
Betald skatt	-166 650	-120 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	50 015	-246 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	200 139	78 413
Förändring av kortfristiga fordringar	178 556	-185 163
Förändring av leverantörsskulder	68 006	-57 863
Förändring av kortfristiga skulder	61 618	-272 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 334	-683 380
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-59 665	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 665	0
Årets kassaflöde	498 669	-683 380
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 353 766	2 037 146
Likvida medel vid årets slut	1 852 435	1 353 766

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt 0,3% av taxeringsvärdet i enlighet med stadgarna. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). 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 avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50 år
Inventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 348 328	1 348 328
Hyror lokaler	1 106 316	1 008 574
Utdelning Brandkontoret	24 976	51 825
	2 479 620	2 408 727

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 989	1 925
Ersättning fuktskada	0	8
Erhållna statliga bidrag	27 181	0
	32 170	1 933

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & underhåll	-11 556	-13 409
El	-110 640	-162 943
Värme	-622 593	-548 284
Vatten och avlopp	-88 465	-71 742
Sophämtning/renhållning	-76 356	-89 154
Markytor/trädgård	0	-53 302
	-909 610	-938 834

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-76 042	-54 378
Hisservice	-57 222	-34 273
Entrémattor	0	-7 703
Gårdsrenovering	-14 032	-50 750
Trapphus	-3 009	-378 567
Fastighetsförsäkring	-59 002	-58 798
Kabel-tv	-4 157	-3 945
Bredband	-30 375	-45 792
Nabo Fastighetsförvaltning	-213 416	-256 356
Snöröjning	-28 849	-4 455
Hissbesiktning	-4 688	-4 481
Övriga fastighetskostnader	-28 007	-14 227
Fastighetsskatt	-150 903	-149 013
OVK Ventilation	-171 699	-20 124
Tak	-7 406	-51 980
Fuktskada Strandvägen 19A	1 905	-44 600
Stampolning	0	-54 935
Fasad	0	-44 879
Brandskydd	-46 530	0
Tvättstuga	-3 860	0
Reparationer, lokalhyresgäst	-65 075	0
Stadsträdgården	-64 372	0
	-1 026 739	-1 279 256

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-32 905	-35 656
Rådgivning	-9 074	-38 062
Ekonomisk förvaltning	-58 460	-52 898
Bankkostnader	-3 523	-3 275
Advokatkostnader	-5 600	-66 150
Övriga avdr gill kostnader	0	-920
Årsstämma	-85 031	0
	-194 593	-196 961

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-698 533	-698 533
Ombyggnad	-724 200	-724 200
Inventarier	-4 475	0
	-1 427 208	-1 422 733

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	179 111 075	179 111 075
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	179 111 075	179 111 075
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 333 797	-6 635 264
Årets avskrivningar enligt plan	-698 533	-698 533
Utgående avskrivning enligt plan	-8 032 330	-7 333 797
Planenligt restvärde vid årets slut	171 078 745	171 777 278
Taxeringsvärde		
Byggnad	63 600 000	63 600 000
Mark	173 200 000	173 200 000
	236 800 000	236 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde ink. mark		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	10 800 000	10 800 000
	236 800 000	236 800 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	36 132 399	36 132 399
Nyanskaffningar	59 665	0
Utgående anskaffningsvärde	36 192 064	36 132 399
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 309 412	-5 585 212
Årets avskrivningar enligt plan	-728 675	-724 200
Utgående avskrivning enligt plan	-7 038 087	-6 309 412
Planenligt restvärde vid årets slut	29 153 977	29 822 987
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	171 078 745	171 777 278
Ombyggnad	29 153 977	29 822 987
	200 232 722	201 600 265

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank		
SEB -Företagskonto	1 193 408	695 737
SEB -Enkla spar FTG	59 027	25 974
SEB -322 58 balkongkonto	0	32 056
SEB - Placeringskonto	600 000	600 000
	1 852 435	1 353 767

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,55	2024-03-28	5 500 000	5 500 000
SEB	0,67	2024-03-28	5 500 000	5 500 000
SEB	4,76	2024-10-28	1 500 000	1 500 000
			12 500 000	12 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 500 000	1 500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 300 000	50 300 000
	50 300 000	50 300 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Hyresdeposition

	2023-12-31	2022-12-31
Hyresdeposition	-196 875	-196 875
	-196 875	-196 875

Underskrifter

Patrik Andersson
Ordförande

Anders Ahlner

Jan Stenmark

Peder Hammarsköld

Sofie Öfver

Min revisionsberättelse har lämnats

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor