

Årsredovisning för
BRF Signalen 6
769605-8903

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Signalen 6, 769605-8903 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Signalen 6.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 100 824 000 kr (varav delvärden mark 70 372 000 kr).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten: 24/1, 9/2, 28/2, 28/3, 11/4, 9/5, 31/5, 28/6, 30/8, 27/9, 1/11, 29/11 och 20/12.

Fastigheten

En långsiktig underhållsplan finns. Denna har behandlats och reviderats av styrelsen. Ett beslut har fattats att under nästa år göra en större översyn av fastighetens underhållsbehov. Under året har inga större investeringar gjorts. En uppgradering av larmtelefoner i hissarna har skett. Restaurering av framsidan slutfördes genom att en ny häck planterades och sedum lades på taket till sopkärlen.

I januari upptäcktes en vattenläcka i taket på en lägenhet på vån 4 tr. Ett gammalt rör av gjutjärn hade rostet sönder. Efter reparation upptäcktes ytterligare en spricka i samma rör. Kostnaden blev totalt drygt 100 000 varav knappt 20 procent täcktes av försäkring.

En lägenhet på Åsögatan 175 och fyra på Beckbrännarbacken 6 har överlåtits till nya medlemmar under året. Tre lägenheter har efter styrelsens godkännande varit andrahandsuthyrda.

Ekonomi

Kameral förvaltning har köpts av BÅ Fastighetskonsult AB.

Räntekostnaderna har ökat men samtidigt har prishöjningar på fjärrvärme och el påverkat bokslutet mindre än befarat. Resultatet blev därför något bättre än prognosen.

Föreningens största utgiftsposter är som tidigare räntekostnaderna och fjärrvärmerna (föregående två årens siffror inom parentes) 394 716, (183 028) (182 329) kronor respektive 410 266 (412 801) (355 371). Kostnader för el och gas har uppgått till 48 667 (50 494 år 2022). De ökade räntekostnader är den stora förändringar i förhållande till tidigare års bokslut. Styrelsens arvoden uppgår till sammanlagt 30 000 kronor + sociala avgifter.

Tillgångar uppgår totalt till 43 954 551, (44 341 497 kronor 2022). Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 11 266 462 (11 266 462 kronor 2022)

Under året har samtliga lån lagts om. De löpte vid årets slut mot 3-månadersränta. (Rörlig ränta). På ett sparkonto med ränta har 504 500 placerats för att fungera som buffert mot oförutsebara utgifter.

Beslut fattades under hösten om en avgiftshöjning med 10% from 1 januari 2024.

Föreningens kassa och bank har ökat från 1 191 186 kronor till 1 265 080.

Övrigt

Två städdagar (en på våren och en på hösten) har genomförts. Vid båda tillfällena har grovsopor körts till tippen på föreningens bekostnad. Föreningens trädgårdsgrupp har lett arbetet med plantering, gallring och försköning av trädgården. Trädgårdsförrådet målades om, inventerades och uppgraderades med hyllor och krokare. I augusti genomfördes en trädgårdsfest och till advent tändes julgranen, och med allsång sjöngs julen in av en talrik skara medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

Marie Klingberg Smith, ordförande
Emmeli Lundberg, sekreterare
Håkan Sandh, kassör
Anders Olson, ledamot
Anna Tegnesjö, ledamot

Kim Hansen, suppleant
Johan Kajmats, suppleant

Valberedningen har bestått av Birgitta Bergman och Malin Grundström.

Revisorer och revisorssuppleanter

Revisor har varit Per Artvin och revisorssuppleant Nexia Revision.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 694 700	1 683 805	1 679 474	1 690 975
Resultat efter finansiella poster	-382 905	-366 147	-57 046	-214 832
Soliditet, %	73	74	72	68
Skuldsättning/total kvm	4 710	4 710	5 119	6 243
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	4 811	4 811	5 229	6 376
Sparande/total kvm	53	23	218	241
Räntekänslighet	7	7	8	10
Energikostnad/tot kvm	225	219	225	188
Årsavg/kvm bostadsrätt	678	678	679	670
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	88,2	90,1	85,7	87,4
För definitioner se not 1				

Eget kapital

	Grundavg (insatser)	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	28 146 500	3 270 275	1 372 013	-157 635
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Överfört till fond för yttre underhåll			302 472	-302 472
Årets resultat				-382 905
Belopp vid årets slut	28 146 500	3 270 275	1 674 485	-843 012

Resultatdisposition

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% av för året gällande taxeringsvärde enligt föreningens stadgar §9) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-460 107
årets resultat	-382 905
Totalt	<u>-843 012</u>
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	302 472
balanseras i ny räkning	<u>-1 145 484</u>
Summa	-843 012

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 694 700	1 683 805
Övriga rörelseintäkter		104 612	78 365
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 799 312	1 762 170
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 321 511	-1 469 991
Personalkostnader	4	-38 365	-38 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-436 933	-436 933
Summa rörelsekostnader		-1 796 809	-1 945 289
Rörelseresultat		2 503	-183 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 308	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 716	-183 028
Summa finansiella poster		-385 408	-183 028
Resultat efter finansiella poster		-382 905	-366 147
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-382 905	-366 147
Skatter			
Årets resultat		-382 905	-366 147

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 120 104	42 482 955
Inventarier, verktyg och installationer	7	446 421	441 228
Summa materiella anläggningstillgångar		42 566 525	42 924 183
Summa anläggningstillgångar		42 566 525	42 924 183
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		335	-
Övriga fordringar		940	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 671	226 114
Summa kortfristiga fordringar		122 946	226 129
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 265 080	1 191 186
Summa kassa och bank		1 265 080	1 191 186
Summa omsättningstillgångar		1 388 026	1 417 315
SUMMA TILLGÅNGAR		43 954 551	44 341 498

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter (insatser)		28 146 500	28 146 500
Upplåtelseavgifter		3 270 275	3 270 275
Yttre underhållsfond		1 674 485	1 372 013
Summa bundet eget kapital		33 091 260	32 788 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-460 107	208 512
Årets resultat		-382 905	-366 147
Summa fritt eget kapital		-843 012	-157 635
Summa eget kapital		32 248 248	32 631 153
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	-	-
Övriga skulder		40 200	57 828
Summa långfristiga skulder		40 200	57 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 266 462	11 266 462
Leverantörsskulder		107 749	89 552
Skatteskulder		5 146	5 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 746	290 603
Summa kortfristiga skulder		11 666 103	11 652 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 954 551	44 341 498

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-382 905	-366 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	432 140	436 933
	49 235	70 786
Betald skatt	-754	784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48 481	71 570
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	107 976	128 631
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	14 340	-24 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 797	175 934
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 275	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-79 275	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-978 800
Återbetald deposition	-17 628	
Erhållen deposition		17 628
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 628	-961 172
Årets kassaflöde	73 894	-785 238
Likvida medel vid årets början	1 191 186	1 976 424
Likvida medel vid årets slut	1 265 080	1 191 186

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Förbättringsutgifter på fastighet	20-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

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

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyror/avgifter bostäder	1 593 653	1 592 719
Hyror lokaler	101 047	91 153
Summa	1 694 700	1 683 872

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och städning	75 179	74 215
Sophantering och tidningsinsamling	32 106	40 946
Elkostnader	48 667	47 776
Bränslekostnader	410 266	412 801
Vattenkostnader	80 034	62 343
Underhållskostnader	115 341	62 257
Vattenskada	107 881	
Kabel-TV och bredband	91 212	85 194
Hisskostnader	49 399	18 808
Fastighetsskatt	65 444	62 924
Försäkring	57 790	52 968
Konsultarvode/revision	18 625	17 375
Förvaltningsarvode	73 376	66 252
Administration	40 277	31 015
Övriga driftskostnader	55 914	435 117
Summa	1 321 511	1 469 991

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	30 000	30 000
Sociala kostnader	8 365	8 365
Summa	38 365	38 365

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	192 412	192 412
Ombyggnation/reparation fastighet	170 439	170 439
Inventarier	74 082	74 082
Summa	436 933	436 933

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	24 051 579	24 051 579
-Förbättringar	6 109 279	6 109 279
-Mark	17 337 961	17 337 961
	<u>47 498 819</u>	<u>47 498 819</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Byggnad och förbättring	-5 015 864	-4 653 013
-Årets avskrivning enligt plan		
-Byggnad	-192 412	-192 412
-Förbättringar	-170 439	-170 439
	<u>-5 378 715</u>	<u>-5 015 864</u>
Redovisat värde vid årets slut	42 120 104	42 482 955
Taxeringsvärde byggnader:	30 452 000	30 452 000
Taxeringsvärde mark:	70 372 000	70 372 000
	<u>100 824 000</u>	<u>100 824 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	669 425	669 425
-Nyanskaffningar	79 275	
	<u>748 700</u>	<u>669 425</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-228 197	-154 115
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-74 082	-74 082
	<u>-302 279</u>	<u>-228 197</u>
Redovisat värde vid årets slut	446 421	441 228

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	11 266 462	11 266 462
	11 266 462	11 266 462

Enligt god redovisningssed ska lån delas upp som kortfristiga och långfristiga efter förfalldatum. Lånen är amorteringsfria och förväntas förlängas även efter förfalldatum.

		Räntesats
Lån hos Nordea, rörlig ränta, lånet förfaller september 2024	11 266 462	4,55
	11 266 462	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 459 934	18 459 934
	18 459 934	18 459 934

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Ställda säkerheter*Övriga skulder till kreditinstitut*

Fastighetsinteckningar	18 459 934	18 459 934
Summa ställda säkerheter	18 459 934	18 459 934

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den

Marie Klingberg Smith
Ordförande

Håkan Sandh

Emmeli Lundberg

Anders Olson

Anna Tegnesjö

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har angivits den

Per Artvin
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Anders Olson

4675ca18-90aa-43a7-9d58-17e5b1b5e10 - 2024-04-29 17:52:55 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 74d774c1-9ed3-4cd0-b01c-f98ds3f5-aff - SE

HÅKAN SANDH

0e0c55e3-753c-451e-aa28-ba8d54535302 - 2024-04-29 18:05:10 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - a5ec5961-693b-4669-9a40-3d3191267bc4 - SE

EMMELI LUNDBERG

258a2311-4710-451c-8e12-86507dacc0a - 2024-04-29 18:13:21 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 78e2ca73-6e23-4203-b789-dd3811d02647 - SE

Marie Hillevi Klingberg Smith

5ead3800-1e99-418c-8b5a-85e344228b07 - 2024-04-29 23:07:52 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - a0d50d1a-5056-458e-a6f3-11e6e07a2784 - SE

ANNA TEGNESJÖ

0ac10a04-5e22-4ab1-0305-81a32768548ab - 2024-04-30 14:24:20 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - 2a4b07a8-cd30-463c-67e9-1fd16c15533e - SE

PER ARTVIN

3d964815-a178-4167-3b70-11dbcd3b5c058 - 2024-04-30 15:14:24 UTC +03:00
BankID / Freja.eID - a3e377ba-5141-4877-a12a-77a4766ed33d - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende