

Årsredovisning
för
Brf Förrådsgatan 4
769606-5288

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Förrådsgatan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse omfattar mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Oxeln 2 i Solna kommun förvärvades 2012-07-02.

I samband med förvärvet skrevs två förhandsavtal med PAH Fastighets AB 2016-06-12 gällande råvinden och hyreslokalen i bottenvåningen i Oxeln 2 samt ett upplåtelseavtal gällande råvinden med PAH Fastighets AB.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen Förrådsgatan 4. Fastigheten byggdes 1938 och har värdeår 1953.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 361 kvm varav 1 246 kvm utgör lägenhetsyta och 115 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser och inga garage.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 24 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresavtal. Föreningen har 1 uthyrd lokal i bottenvåningen.

Föreningen ingår i samfällighetens Råsunda GA:3.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för åren 2019-2043. Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter och pengar kommer avsättas till planen framåt.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamregleringsventiler fjv	2023
Termostatventiler radiatorer	2023
Installation av sopskåp vid entren	2022
Byte av dörr och lås cykelförråd	2022
Renovering av entreparti inkl låsbyte	2022
Byte av kallvattenstammar och ventiler i källaren	2022
Byte/relining av avlopp i/under källaren	2021
Målning av trapphus och tvättstuga	2019
Bredband	2018
Elstigare	2018
Spolning av avloppssystem	2018
Ny gasanslutning	2015
Utbyte av fjärrvärmeanläggning	2014
Elsanering	2014
Nytt hissmaskineri	2014
Takrenovering	2013
Fasadrenovering mot innergård	2013
Fönster renoverade på verkstaden	2008
Fasadrenovering	2000
Stambyte	1996-1997
Balkongrenoveringar	1992

Fasteko Förvaltning är anlitade att sköta den tekniska förvaltningen vilket även omfattar fastighetsskötsel och jourtjänst. ViRedo är anlitade att sköta den ekonomiska förvaltningen from 2023-01-01.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-22 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-05-16.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta Bostadsrättsförening. Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2023 är -332 Kkr. Vilket kan jämföras med resultatet 2022 som var -610 Kkr. En av föreningens stora utgifter är fjärrvärme som ökat något jämfört med tidigare år. I resultatet för 2023 ingår avskrivningar med 278 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -54 Kkr.

Årsavgifterna har under året höjts from 2023-02-01 och hyrorna from 2023-06-01. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade föreningen om ytterligare höjning av avgifter och hyror, pga framförallt stigande räntor.

Under året genomförda projekt:

- Drifttagning av sopskåp efter installation av ramp och godkännande av Solna Stad under inledningen av året.

- Byte av reglerventiler för fjärrvärmen under våren.
- I samband med luftning av radiatorer i lägenheterna noterades brister i termostatventiler vilket ledde till ett utbyte av samtliga termostatventiler och injustering under november/december. Några trasiga termostatventiler på översta våningen byttes under inledningen av 2024.
- Byte av låsningsanordning till hissen på våningsplan 0-3 genomfördes under hösten.
- Övrigt underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har endast varit löpande underhåll.

Pga ett flertal större åtgärder de senaste åren och stigande räntor och driftskostnader kommer inga planerade större åtgärder att genomföras under 2024.

Amortering av 1.000.000 kr för att minska lån och räntebördan genomfördes i mitten av mars.

Föreningen har sporadiskt haft en representant med i Samfälligheten som sköter om den gemensamma innegården.

Utöver detta har styrelsen arbetat med att förbereda planerade projekt enligt nedan.

Åtgärd	År
Stamregleringsventiler fjv	2023
Termostatventiler radiatorer	2023

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 39 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen med en överlåtelseavgift på fn 1313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 525kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

James Goucher	Ledamot
Antonella Notarnicola	Ledamot
Andreas Noack	Ordförande
Kari Haponen	Ledamot
Filip Jönne	Ledamot

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

James Goucher	Ledamot
Antonella Notarnicola	Ledamot
Andreas Noack	Ordförande
Kari Haponen	Ledamot
Filip Jönne	Ledamot

Till revisor har Joakim Mattsson från BoRevision Sverige valts. Till valberedning vid stämma 2023-06-19 utsågs Björn Mattson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa möten ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med. Föreningens

firma har tecknats av två ledamöter.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 182 155	1 127 139	1 107 808	1 089 829
Resultat efter finansiella poster	-331 538	-610 237	-645 616	-389
Soliditet (%)	72	72	71	72
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	724	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 470	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 159	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	170	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	0	0	0

Upplysning vid förlust

Förlusten uppstår som en effekt projekten av Stamregleringsventiler fjv samt termostatventiler radiatorer, båda dessa poster har kostnadsförts vilket inneburit förlust och negativt kassaflöde under 2023. Både posterna var planerad och finns med i föreningens underhållsplan. Avskrivningar påverkar resultatet kraftigt på grund av fastighetens höga anskaffningspris.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 799 421	2 656 033	99 045	-3 593 112	-610 237	28 351 150
Disposition av föregående års resultat:				-610 237	610 237	0
Fond för yttre underhåll			121 377	-121 377		0
Årets resultat					-331 538	-331 538
Belopp vid årets utgång	29 799 421	2 656 033	220 422	-4 324 726	-331 538	28 019 612

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 324 726
årets förlust	-331 538
	-4 656 264

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	121 377
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-285 005
i ny räkning överföres	-4 492 636
	-4 656 264

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 182 156	1 127 140
Summa rörelseintäkter		1 182 156	1 127 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 060 042	-1 268 619
Övriga externa kostnader	4	-35 613	-53 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 104	-277 296
Summa rörelsekostnader		-1 373 759	-1 599 637
Rörelseresultat		-191 603	-472 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 184	2 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 119	-139 868
Summa finansiella poster		-139 935	-137 740
Resultat efter finansiella poster		-331 538	-610 237
Resultat före skatt		-331 538	-610 237
Årets resultat		-331 538	-610 237

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

37 625 272

37 903 376

Summa materiella anläggningstillgångar

37 625 272

37 903 376

Summa anläggningstillgångar

37 625 272

37 903 376

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 354

200 598

Övriga fordringar

49 098

246

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 964

40 416

Summa kortfristiga fordringar

91 416

241 260

Kassa och bank

Kassa och bank

1 054 250

1 912 998

Summa kassa och bank

1 054 250

1 912 998

Summa omsättningstillgångar

1 145 666

2 154 257

SUMMA TILLGÅNGAR

38 770 938

40 057 633

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 799 421	29 799 421
Uppskrivningsfond	2 656 033	2 656 033
Fond för yttre underhåll	220 422	99 045
Summa bundet eget kapital	32 675 876	32 554 499

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 324 726	-3 593 112
Årets resultat	-331 538	-610 237
Summa fritt eget kapital	-4 656 264	-4 203 349
Summa eget kapital	28 019 612	28 351 150

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	5 016 000	7 066 000
Övriga skulder	38 000	38 000
Summa långfristiga skulder	5 054 000	7 104 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 150 000	4 100 000
Leverantörsskulder	256 213	88 014
Skatteskulder	90 928	45 464
Övriga skulder	525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 660	369 005
Summa kortfristiga skulder	5 697 326	4 602 483

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 770 938

40 057 633

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-331 538	-610 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 104	277 296
Betald skatt	-45 477	-60

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-98 911 -333 001

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	189 244	1 005
Förändring av kortfristiga fordringar	6 076	-15 910
Förändring av leverantörsskulder	168 199	86 551
Förändring av kortfristiga skulder	-123 356	19 086

Kassaflöde från den löpande verksamheten

141 252 -242 269

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 000 000	0
-------------------	------------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 000 000 0

Årets kassaflöde

-858 748 -242 269

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 912 998	2 155 267
Likvida medel vid årets slut	1 054 250	1 912 998

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år tillsammans med planenlig amortering som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och med villkor som framgår av not 6.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Fasthetsförbättringar	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	901 613	854 892
Hyror bostäder	181 840	175 692
Hyror lokaler	89 906	87 770
Övriga intäkter	8 795	8 785
	1 182 154	1 127 139

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	-27 193	-35 842
Uppvärmning	-228 969	-217 093
Vatten och avlopp	-37 830	-30 539
Städning	-34 875	-10 125
Sophämtning	-35 102	-33 413
Reparation och underhåll av fastighet	-86 321	-162 723
Hiss	-86 612	-43 081
Underhållsplan	-285 005	-510 073
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-45 464	-44 684
Fastighetsförsäkring	-20 706	-19 410
Fastighetsskötsel och förvaltning	-58 684	-56 328
Kabel tv	-10 393	-7 411
Internet	-41 873	-38 677
Samfällighetsavgift	-19 029	-19 029
Redovisningstjänster	-41 496	-38 396
Övriga kostnader	-490	-1 795
	-1 060 042	-1 268 619

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultarvoden	0	-18 750
Ersättningar till revisor	-23 375	-23 250
Bankkostnader	-3 234	-3 336
Övriga kostnader	-9 004	-8 386
	-35 613	-53 722

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 820 464	40 820 464
Ingående avskrivningar	-2 917 088	-2 639 792
Årets avskrivningar	-278 104	-277 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 195 192	-2 917 088
Utgående redovisat värde	37 625 272	37 903 376
Taxeringsvärden byggnader	16 259 000	16 259 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	40 459 000	40 459 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SEB lån 35241094, ränta 4,62% villkorsändring 241128	1 050 000	2 050 000
SEB lån 35241744, ränta 0,70% villkorsändring 240328	2 050 000	2 050 000
SEB lån 35241779, ränta 4,62% villkorsändring 241128	2 050 000	2 050 000
SEB lån 35241884, ränta 1,29% villkorsändring 251128	5 016 000	5 016 000
	10 166 000	11 166 000
Kortfristiga av skulder	5 150 000	4 100 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 216 000	15 216 000
	15 216 000	15 216 000

Underskrifter

Andreas Noack
Ordförande

Antonella Notarnicola
Ledamot

Filip Jönne
Ledamot

James Goucher
Ledamot

Kari Hoponen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Mattsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDREAS NOACK

Styrelseordförande

Serienummer: 5ad2cd976273cb[...]036664b0f22ca

IP: 109.228.xxx.xxx

2024-05-29 08:22:49 UTC



JAMES GOUCHER

Styrelseledamot

Serienummer: b4d01d28745a67[...]46dd128d05f66

IP: 109.228.xxx.xxx

2024-05-29 08:41:57 UTC



KARI HAPONEN

Styrelseledamot

Serienummer: c37b2680672601[...]eb38f057d9b37

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-29 11:36:23 UTC



FILIP JÖNNE

Styrelseledamot

Serienummer: bad4710386d7b8[...]a3872630d62f9

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-05-31 23:08:46 UTC



Antonella Notarnicola

Styrelseledamot

Serienummer: fce36e7748dbb3[...]jef8d578f10da9

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-02 14:48:50 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-03 07:48:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>