

Årsredovisning

för

Brf Svea Torn

769611-9960

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Svea Torn 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-10-05.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 19 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 70 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 4 975 kvm och lokalytan 89 kvm. Föreningen disponerar 33 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

53 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
1 st	4,5 rum och kök
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av garagesamfälligheten. I samfälligheten ingår även fastigheterna Svea Artilleri 15, 17, 18 och 20. Det totala antalet garageplatser är 117 st.

Föreningen är medlem i Starrbäckens garagesamfällighet (16 delägare) som bl.a. ansvarar för den yttre garageporten och infartsrampen fram till föreningens samfällighetsgarage.

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening, (19 delägare) som ansvarar för områdets transport av hushållssopor via en sopsug från respektive fastighet till en gemensam sopavhämtningsplats på Löjtnantsgatan 25.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar sedan 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokal/garage. Fastighetsavgiften för 2023 uppgick till 111 tkr och fastighetsskatten till 63 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 326 809 tkr varav byggnadsvärde är 141 568 tkr och markvärde 185 241 tkr. Värdeår är 2007. Föreningens garageplatser taxeras i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Princip Redovisning AB sedan 2021-01-01.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Energibevakning AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt underhållsplan vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Mårten Mohlin (ordförande)
Britt-Marie Ahrnell
Johan Bartoletti
Jeanette Berggren (avgick okt 2023 pga avflytt)
Leo Korinth

Suppleanter:

Frida Jacobsson
Harald Bergtoft

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6(6) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer:

MOORE Allegretto AB
Peter Johansson, ordinarie
Elias Haraldsson, suppleant

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2024 ska höjas med 15%.
- * Delar av föreningens lån omförhandlades i oktober till 12 mån Stibor.
- * Föreningen har mottagit elstöd om 119 776 kr.
- * Planenlig OVK genomförd utan väsentliga anmärkningar.
- * Brandskyddskontroller har genomförts utan anmärkning.
- * Nödutgång i garage åtgärdad för att möta aktuella lagkrav.
- * I september drabbades föreningen av ett omfattande elfel i samband med elmätarbyte. Föreningen har erhållit ersättning från Trygg Hansa för byte av kodlås och porttelefon.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 600 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 104 medlemmar och vid årets slut 98. Antalet överlåtelse har varit 9 stycken (inkl 1 intern).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 156	3 778	3 759	3 816
Resultat efter finansiella poster	-1 610	-838	-110	-107
Soliditet (%)	77,72	78,09	78,40	77,97
Resultat exkl avskrivningar	-353	735	1 464	1 557
Skuldränta (%)	3,59	1,47	0,61	0,60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 071	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 251	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-15	0	0	0
Räntekänslighet (%)	16,85	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	183	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,11	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen jobbar aktivt med att långsiktigt sörja för föreningens ekonomi. Kortsiktigt används upparbetade överskott för att hantera det negativa resultatet. Genomförda avgiftshöjningar och lägre lånekostnader kommer förbättra situationen kommande år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 405 000	3 445 225	-3 545 319	-837 911	188 466 995
Disposition av föregående års resultat:		271 000	-1 108 911	837 911	0
Årets resultat				-1 662 118	-1 662 118
Belopp vid årets utgång	189 405 000	3 716 225	-4 654 230	-1 662 118	186 804 877

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 654 230
årets förlust	-1 609 630
	-6 263 860

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-73 487
i ny räkning överföres	-6 461 373
	-6 263 860

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 155 666	3 777 788
Övriga rörelseintäkter	2	422 215	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 577 881	3 777 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 449 437	-2 077 210
Övriga externa kostnader	4	-164 988	-172 473
Personalkostnader	5	-107 677	-15 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 573 398	-1 573 398
Summa rörelsekostnader		-4 295 500	-3 838 859
Rörelseresultat		282 381	-61 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 877	1 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 921 888	-778 332
Summa finansiella poster		-1 892 011	-776 840
Resultat efter finansiella poster		-1 609 630	-837 911
Resultat före skatt		-1 609 630	-837 911
Årets resultat		-1 609 630	-837 911

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	234 892 839	236 422 729
Inventarier, verktyg och installationer	8	304 553	348 061
Summa materiella anläggningstillgångar		235 197 392	236 770 790
Summa anläggningstillgångar		235 197 392	236 770 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		876 023	776 493
Övriga fordringar		15 634	19 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	336 164	48 600
Summa kortfristiga fordringar		1 227 821	844 789
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 992 923	3 722 037
Summa kassa och bank		3 992 923	3 722 037
Summa omsättningstillgångar		5 220 744	4 566 826
SUMMA TILLGÅNGAR		240 418 136	241 337 616

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 405 000	189 405 000
Fond för yttre underhåll		3 716 225	3 445 225
Summa bundet eget kapital		193 121 225	192 850 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 654 230	-3 545 320
Årets resultat		-1 609 630	-837 911
Summa fritt eget kapital		-6 263 860	-4 383 231
Summa eget kapital		186 857 365	188 466 994
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	51 000 000	51 000 000
Leverantörsskulder		922 041	546 393
Skatteskulder		23 390	16 208
Övriga skulder		22 775	19 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 592 565	1 288 345
Summa kortfristiga skulder		53 560 771	52 870 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 418 136	241 337 616

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 609 630	-837 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 573 398	1 573 398
Betald skatt	11 244	16 184

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-24 988 751 671

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-99 530	-50 412
Förändring av kortfristiga fordringar	-287 564	-48 600
Förändring av leverantörsskulder	375 648	366 699
Förändring av kortfristiga skulder	307 320	338 649

Kassaflöde från den löpande verksamheten

270 886 1 358 007

Årets kassaflöde

270 886 1 358 007

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 722 037	2 364 030
Likvida medel vid årets slut	3 992 923	3 722 037

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Sedan 2020 klassificeras skulder till kreditinstitut som kortfristiga då lånet har villkorsändringsdag nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättringsarbeten	10-50 år
Inventarier	5 år

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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

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	3 026 396	2 751 270
Hyror lokaler	249 977	230 726
Hyror garage och parkeringsplatser	780 780	709 900
Elintäkter laddstolpar (Easy Charging)	10 022	16 792
Övriga intäkter	25 688	6 101
Värmeavgifter garagesamfälligheten	52 488	48 600
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	10 314	14 401
Försäkringsersättning	299 719	0
Ersättning elstöd	119 796	0
Övriga rörelseintäkter	2 700	0
	4 577 880	3 777 790

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	93 195	87 868
Trädgårdsskötsel	35 292	29 939
Städkostnader	71 793	67 164
Hyra av entrémattor	13 312	11 681
Snöröjning/sandning	1 141	0
Hisskostnader	19 806	65 383
Gemensamhetsanläggning	231 785	234 552
Reparationer & underhåll	462 462	48 842
Fastighetsel	512 591	624 289
Uppvärmning	270 000	229 149
Vatten och avlopp	145 556	117 798
Avfallshantering	59 053	51 141
Försäkringskostnader	97 959	90 289
Bredband	83 160	110 880
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	174 294	169 394
Vidarefakturerade kostnader	4 273	0
Serviceavtal ventilation	61 766	56 250
Övriga fastighetskostnader	38 511	82 590
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	73 487	0
	2 449 436	2 077 209

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	5 700	4 750
Föreningsmöten/styrelsemöten	420	3 879
Revisor	20 552	19 250
Ekonomisk förvaltning	83 253	81 214
Bankkostnader	4 480	5 530
Administration	26 309	34 764
Förbrukningsinv/förbrukningsmaterial	313	5 271
Överlåtelse-/pantnoterings-/andrahandsavgift	23 961	17 815
	164 988	172 473

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	85 000	14 215
Sociala kostnader	22 677	1 563
	107 677	15 778

Arvodet under år 2022 var 75000 kr, men avser endast årets första 5 månader p g a ändrad utbetalningsperiod.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	1 921 813	778 332
	1 921 813	778 332

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Ingående avskrivningar	-13 581 579	-12 051 689
Årets avskrivningar	-1 573 398	-1 529 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 154 977	-13 581 579
Utgående redovisat värde	157 771 598	159 344 996
Taxeringsvärden byggnader	141 568	141 568 000
Taxeringsvärden mark	185 241	185 241 000
	326 809	326 809 000

Bokfört värde byggnader	157 771 598	159 344 996
Bokfört värde mark	78 614 942	78 614 942
	236 386 540	237 959 938

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 077	435 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 077	435 077
Ingående avskrivningar	-87 016	-43 508
Årets avskrivningar	-43 508	-43 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 524	-87 016
Utgående redovisat värde	304 553	348 061

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Värmeintäkt garagesamfällighetsföreningen	52 488	48 600
Försäkringsersättning	264 169	0
Upplupen ränteintäkt placeringskonto	19 507	0
	336 164	48 600

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek (3-mån Stibor + 0,43%)	4,557	2024-10-21	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek (3 mån Stibor + 0,43%)	4,579	2024-10-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek (3 mån Stibor + 0,43%)	4,579	2024-10-30	17 000 000	17 000 000
			51 000 000	51 000 000

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	423 064	268 724
Förutbetalda avgifter och hyror	1 169 502	1 019 620
	1 592 566	1 288 344

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	63 180 000	63 180 000
	63 180 000	63 180 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mårten Mohlin
Ordförande

Johan Bartoletti
Ledamot

Britt-Marie Ahrnell
Ledamot

Leo Korinth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2024



769611-9960 Brf Svea Torn ÅR 2023 slutlig
ver.pdf
(145357 byte)
SHA-512: 19858799c2e5921990bc7937a8ab72cb1dd50
23d1d9b2475f258b6e50ccab7d8c606dcf6d5bbf19349e
ef02ae7882789984d434846e8afeaa04d07356200729b

Underskrifter

2024-04-02 17:07:32 (CET)



Britt-Marie Ahnrell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-03 10:08:11 (CET)



Johan Giovanni Douglas A Bartoletti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 18:31:54 (CET)



Leo Korinth

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 20:37:37 (CET)



Mårten Mohlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-04 22:06:33 (CET)



Erik Peter Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1ea5a9c0625f03b9ca62eb05d61c19a52beed9f2fb8606d3a529f6a45f0f5a1f6de6b5b5fc9295d519184abc469ae3c4029cb7e0ac8a4ad9b5d172176cb4ea78



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.