

Årsredovisning för BRF Roddaren 36

716421-5852

Räkenskapsåret 2023

Välkommen till årsredovisningen för Brf Roddaren 36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roddaren 36	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 3 466 kvm och 4 lokaler om 2 606 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Stime	Ordförande
Anders Wernersson	Kassör
Britt-Marie Winther	Styrelseledamot
Eva Holmberg	Styrelseledamot
Peter Hölzer	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Stefan Gustafsson	Ordinarie Revisor
Johan Engdahl	Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. Vakans/Dödsfall i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen slutför nu arbetet med underhållsplanen som försenats något då tidigare ordföranden avled under 2023.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Renovering av huvudavloppsstam från garage till kommunala nätet

Avtal med leverantörer

Ekonomiförvaltning / Lägenhetsregister	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Lås och Passage	BMA Säkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi, detta delvis som en följd av att vi gör genomtänkta investeringar som på sikt ger oss lägre kostnader.

Vi har under flera år valt att ha avgiftsfritt i januari. För sjätte året i rad valde vi att ha avgiftsfritt i januari 2022. I januari 2023 bröt vi den sviten och hade avgiftsbetalning som vanligt, likaså för januari 2024 för att ge visst spelrum för ökade kostnader för räntor och energipriser. Vi har därtill valt en något högre likviditet under de ekonomiskt oroliga tider vi lever i. Det har vid denna årsredovisnings skrivande visat sig att vi har möjlighet till att amortera och beslut togs i april om att under Q2 2024 amortera ytterligare 1.000.000 varvid föreningens lån kommer att hamna på 33.000.000.

Vi får ibland frågor kring föreningens belåning, det är då värt att notera är att fastigheten har en relativt stor kommersiell del. Om man tittar på föreningens lån per kvadratmeter boyta, vilket är vanligt, så ser det ut som att föreningen är ganska kraftigt belånad. Man ska då ha med sig att det finns närmare 2000 kvadratmeter kommersiell yta som dessutom ger föreningen intäkt. Fastigheten är även i mycket gott skick.

Man brukar säga generellt att föreningar med belåning per kvadratmeter under 5 000:- är mycket bra, under 10.000:- är bra, 10-15.000 är OK om fastigheten är i gott skick. Över 15 000:- per kvadratmeter är att betrakta som hög belåning.

Föreningens lån per kvm boyta är ca 9 810:-. Föreningens lån per kvm bostadsrättsyta är 10 201:-. Föreningens lån per kvadratmeter totalyta är ca 5 599:-

Efter amortering under Q2 hamnar siffrorna enligt följande:

Föreningens lån per kvm boyta är ca 9 521:-. Föreningens lån per kvm bostadsrättsyta är 9 901:-. Föreningens lån per kvadratmeter totalyta är ca 5 435:-

Förändringar i avtal

I början av året byttes leverantören för ekonomiförvaltning och lägenhetsregister frånb SBC till NABO.

Under sommaren sades avtal med fastighetsskötare upp och nytt avtal slöts med NABO.

Övriga uppgifter

Under sommaren avled styrelsemedlemmen Maritha Norstedt som då hade varit föreningens ordförande i många år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 808	5 232	5 142	5 131
Resultat efter fin. poster	843	669	163	586
Soliditet (%)	70	68	68	67
Yttre fond	3 450	2 913	3 325	3 276
Taxeringsvärde	197 688	197 688	161 456	161 456
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	615	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 201	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 599	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	357	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,12	1,26	-	-
Räntekänslighet (%)	16,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	71 310	-	-	71 310
Upplåtelseavgifter	6 665	-	-	6 665
Fond, yttre underhåll	2 913	-	537	3 450
Balanserat resultat	430	669	-537	562
Årets resultat	669	-669	843	843
Eget kapital	81 987	0	843	82 829

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	562
Årets resultat	843
Totalt	1 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	593
Balanseras i ny räkning	812
	1 405

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 808	5 214
Övriga rörelseintäkter	3	144	147
Summa rörelseintäkter		5 951	5 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 161	-2 521
Övriga externa kostnader	8	-206	-284
Personalkostnader	9	-38	-137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 257	-1 287
Summa rörelsekostnader		-3 662	-4 230
RÖRELSERESULTAT		2 289	1 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 463	-468
Summa finansiella poster		-1 446	-463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		843	669
ÅRETS RESULTAT		843	669

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	113 807	114 755
Maskiner och inventarier	12	198	227
Summa materiella anläggningstillgångar		114 005	114 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 005	114 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53	3
Övriga fordringar	13	148	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	174	0
Summa kortfristiga fordringar		375	71
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 129	4 764
Summa kassa och bank		4 129	4 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 504	4 835
SUMMA TILLGÅNGAR		118 509	119 817

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 975	77 975
Fond för yttre underhåll		3 450	2 913
Summa bundet eget kapital		81 424	80 887
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		562	430
Årets resultat		843	669
Summa fritt eget kapital		1 405	1 099
SUMMA EGET KAPITAL		82 829	81 987
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	34 000	37 000
Leverantörsskulder		247	242
Skatteskulder		235	126
Övriga kortfristiga skulder		243	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	955	305
Summa kortfristiga skulder		35 680	37 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 509	119 817

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 289	1 131
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 257	1 287
	3 546	2 419
Erhållen ränta	17	5
Erlagd ränta	-1 447	-437
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 115	1 987
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-304	-6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	833	-452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 645	1 529
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-280	-496
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-280	-496
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-635	1 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 764	3 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 129	4 764

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Roddaren 36 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 050	1 879
Hysesintäkter, bostäder	194	196
Hysesintäkter, lokaler	3 254	2 909
Hysesintäkter, p-platser	213	200
Hysesintäkter, förråd	83	29
Övriga intäkter	0	0
El	14	1
Summa	5 808	5 214

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	5	25
Elprisstöd	32	0
Utdelning försäkringar	106	122
Summa	144	147

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	64	135
Besiktning och service	45	55
Städning	149	153
Trädgårdsarbete	50	0
Snöskottning	21	19
Övrigt	0	2
Summa	330	365

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	16	39
Försäkringsskador	0	54
Bostäder VVS	0	7
Tvättstuga	15	76
Trapphus/port/entré	10	0
Soprum/miljöanläggning	0	2
Dörrar och lås/porttelefon	21	13
Övernattn./gästlägenhet	2	0
VA	89	0
Ventilation	40	20
El	16	140
Kabel-tv/bredband	0	10
Hissar	35	19
Tak	5	0
Fönster	0	4
Balkonger	0	63
Gård/markytor	0	6
Summa	250	452

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	135	207
Uppvärmning	656	649
Vatten	166	152
Sophämtning	192	177
Summa	1 149	1 185

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16	85
Bredband/Kabeltv	64	85
Fastighetsskatt	352	348
Summa	432	519

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	20
Övriga förvaltningskostnader	75	52
Revisionsarvoden	40	17
Trivselåtgärder	0	9
Ekonomisk förvaltning	65	0
Tidigare ekonomisk förvaltning	30	109
Konsultkostnader	-4	76
Summa	206	284

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	25	110
Sociala avgifter	13	27
Summa	38	137

Inga arvoden har under året utbetalats. Utbetalning kommer att ske år 2024.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 462	467
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 463	468

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 885	128 385
Årets inköp	280	500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 165	128 885
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 130	-12 877
Årets avskrivning	-1 228	-1 253
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 358	-14 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 807	114 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 345</i>	<i>44 345</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	87 800	87 800
Taxeringsvärde mark	109 888	109 888
Summa	197 688	197 688

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 104	1 104
Utgående anskaffningsvärde	1 104	1 104
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-877	-842
Avskrivningar	-29	-35
Utgående avskrivning	-906	-877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198	227

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	148	69
Summa	148	69

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0
Fastighetsskötsel	18	0
Städning	35	0
Försäkringspremier	79	0
Bredband	0	0
Förvaltning	16	0
Summa	174	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,53 %	14 000	17 000
SEB	2024-05-28	4,59 %	15 000	15 000
SEB	2024-05-28	4,59 %	5 000	5 000
Summa			34 000	37 000
Varav kortfristig del			34 000	37 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72	34
El	13	26
Uppvärmning	100	88
Beräknat revisionsarvode	40	0
Utgiftsräntor	52	36
Vatten	30	24
Löner	98	73
Sociala avgifter	36	23
Förutbetalda avgifter/hyror	514	0
Summa	955	305

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 762	55 762

Underskrifter

Enligt digital signatur _____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Enligt digital signatur _____

Sebastian Stime
Ordförande

Enligt digital signatur _____

Anders Wernersson
Kassör

Enligt digital signatur _____

Britt-Marie Winther
Styrelseledamot

Enligt digital signatur _____

Eva Holmberg
Styrelseledamot

Enligt digital signatur _____

Peter Hölzer
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats Enligt digital signatur

Enligt digital signatur _____

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor