

Årsredovisning

Brf Pastellen 1

769617-1771

Styrelsen för Brf Pastellen 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-13 och förvärvade fastigheten 2009-10-01.

STYRELSEN

Anton Ahlenius, ordförande (ordinarie ledamot)

Elisabeth Frisk (ordinarie ledamot)

Robin Marklund (ordinarie ledamot)

Emelie Sigfridsson (ordinarie ledamot)

Sofie Ursäter (suppleant)

Thomas Persson-Brännström (suppleant)

REVISOR

Caroline Ståhle valdes till revisor för bostadsrättsföreningen.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten under året.

Under 2022 så fick vi reda på att det planeras för ett hus här intill. Fastighet Enskede Gård 1:1 Johanneshov Dnr 2021-01343. Vi lade in en överklagan och den kom vi inte vidare med. Då vi bland annat kommer att få biltrafik utanför våra balkonger.

Friköp av tomträtt fick vi svar av staden skulle bli 11,5 miljoner kronor och det baseras på 2019 års taxering. Vi kollade med bank men får inte lån på denna summa.

Vi påbörjade en OVK 2022 som blev klar 2023.

En Radonmätning gjordes 2023 som tyvärr inte blev godkänd så det får göras om hösten 2024.

I mars 2023 så ordnade vi sopkärl för matavfall och alla blev informerad om vad som gäller.

Medlemsinformation

STATUS VID RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Vid årets slut hade bostadsrättsföreningen totalt 28 medlemmar fördelade på 18 lägenheter.

Antalet bostadsrätter uppgick vid årets slut till 18 stycken och antalet hyresrätter till fyra (4) stycken.

Bostadsrättsföreningen har inga (0) lokaler för uthyrning.

Under året har två (2) överlåtelser/lägenhetsförsäljningar skett.

Under året så har tre (3) av bostadsrätterna varit uthyrd i andra hand

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Bostadsrättsföreningen har under det aktuella räkenskapsåret förvaltats av Carin Forslund AB. Under året gjordes en omorganisation och förvaltningen togs över av ECA Redovisning och förvaltning AB.

UTBLICK FÖR 2024

Planen är att fortsatt försöka se till att planteringarna är lite trevligare. Det kommer också att anordnas städkväll- och/eller -dag både under vår och höst. Detta för att stärka gemenskapen i föreningen samtidigt som vi får möjlighet att ytterligare förbättra trivsamteten i och kring huset.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 029	953	901	873
Resultat efter finansiella poster	-196	-206	-218	-3 887
Soliditet %	46	47	47	48
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	869	798	712	684
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 176	10 216	10 255	10 335
Räntekänslighet/%	10	11	11	12
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	250	219	222	223
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	70	68	66	65
Sparande (kr) per kvadratmeter	61	51	39	0
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 230	12 278	12 326	12 422

Brf-yta: 832 m²

Total boyta: 1000 m²

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar förlust efter avskrivningar, men när man lägger tillbaka dem har man ett positivt kassaflöde.

Avgifterna höjdes med 12% 1 januari 2023 och med ytterligare 10% från 1 januari 2024. Även hyrorna har justerats upp efter förhandling med Hyresgästföreningen, dock missades det för 2023 och tas nu ut retroaktivt under 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 724 005	1 132 563	-15 241 180	-205 863
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-205 863	205 863
Årets resultat				-195 586
Belopp vid årets utgång	23 724 005	1 132 563	-15 447 042	-195 586

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 447 042
Årets resultat	-195 586
<i>Summa</i>	<i>-15 642 628</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-15 642 628
<i>Summa</i>	<i>-15 642 628</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 029 302	953 090
Övriga rörelseintäkter	3	4 147	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 033 449	953 090
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-858 156	-779 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 756	-256 756
Summa rörelsekostnader		-1 114 912	-1 036 129
Rörelseresultat		-81 463	-83 039
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		718	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 841	-122 873
Summa finansiella poster		-114 123	-122 824
Resultat efter finansiella poster		-195 586	-205 863
Resultat före skatt		-195 586	-205 863
Årets resultat		-195 586	-205 863

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 240 178	19 487 370
Inventarier, verktyg och installationer	6	186 096	195 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 426 274</i>	<i>19 683 030</i>
Summa anläggningstillgångar		19 426 274	19 683 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		195 567	183 372
Övriga fordringar		428	32 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 689	64 468
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>281 684</i>	<i>280 443</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		258 988	164 372
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>258 988</i>	<i>164 372</i>
Summa omsättningstillgångar		540 672	444 815
SUMMA TILLGÅNGAR		19 966 946	20 127 845

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 724 005	23 724 005
Fond för yttre underhåll		1 132 563	1 132 563
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>24 856 568</i>	<i>24 856 568</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 447 042	-15 241 180
Årets resultat		-195 586	-205 863
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 642 628</i>	<i>-15 447 043</i>
Summa eget kapital		9 213 940	9 409 525
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 134 757	10 175 517
Summa långfristiga skulder		8 134 757	10 175 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 040 760	40 000
Leverantörsskulder		89 925	58 596
Skatteskulder		68 378	65 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		419 186	378 690
Summa kortfristiga skulder		2 618 249	542 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 966 946	20 127 845

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-81 463	-83 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	256 755	256 755
Erlagd ränta	-114 123	-122 825
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>61 169</i>	<i>50 891</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-820	-30 577
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	74 267	29 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134 616	49 818
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	94 616	9 818
Likvida medel vid årets början	164 372	154 554
Likvida medel vid årets slut	258 988	164 372

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20/33/50 år

Not 2	Intäkter	2023	2022
	Hysesrätter	246 089	246 089
	Bostadsrätter	723 120	644 080
	Fibernet	55 296	53 760
	Panter och överlåtelse	966	3 602
	Övriga intäkter	3 831	1 558
	Andrahandsuthyrning	-	4 000
	Summa	1 029 302	953 089

Not 3	Övriga intäkter	2023	2022
	Elstöd	-4 147	-
	Summa	-4 147	-

Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Värme	171 209	145 391
	Elkostnader	25 750	19 027
	Vatten och avlopp	52 910	54 701
	Fastighetsförsäkring	33 423	44 438
	Fastighetsskatt	34 958	33 418
	Tomträttsavgäld	78 658	78 400
	Avfallshantering	29 472	20 480
	Reparation och underhåll	39 921	26 940
	Fastighetsskötsel	96 163	88 516
	Ersättningar till revisor	20 625	20 625
	Kabel-TV	16 855	14 571
	Ekonomisk förvaltning	70 315	56 252
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	68 996	64 726
	Städning	21 825	21 387
	Gård	6 015	2 315
	Bredband/Fibernät	75 379	77 546
	Reparation och underhåll av fastighet	7 168	–
	Övriga förvaltningskostnader	8 515	10 639
	Summa	858 157	779 372

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Utgående anskaffningsvärden	22 258 483	22 258 483
	Ingående avskrivningar	-2 771 113	-2 523 921
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-247 192	-247 192
	Utgående avskrivningar	-3 018 305	-2 771 113
	Redovisat värde	19 240 178	19 487 370

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Utgående anskaffningsvärden	318 750	318 750
	Ingående avskrivningar	-123 090	-113 526
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 564	-9 564
	Utgående avskrivningar	-132 654	-123 090
	Redovisat värde	186 096	195 660

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Lån med förfalldatum inom 1 år klassificeras numera som ett kortfristigt lån.

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Belopp 2023	Belopp 2022
Nordea 26126	0,95%	2026-09-16	2 789 776	2 789 776
Nordea 30794	1,20%	2024-10-16	2 000 760	2 040 760
Nordea 59008	1,12%	2025-01-22	2 500 000	2 500 000
Nordea 75054	1,24%	2025-05-21	2 884 981	2 884 981
Summa skulder			10 175 517	10 215 517
Att amortera 2023			40 000	40 000
Summa kortfristig skuld			2 040 760	40 000

Not 8 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

10 430 900

10 430 900

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Anton Alenius

Elisabeth Frisk

Robin Marklund

Emelie Sigfridsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ståhle
Auktoriserad revisor