

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Årsta Backe

769613-0652

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Årsta Backe, 769613-0652, med säte i Stockholms kommun får härmed avge årsredovisning för 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2005-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och aktuella stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta föreningen

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

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan den 29 september 2005 tomträtten till fastigheterna Ättegrenen 4 och Ättegrenen 5 i Stockholms kommun och län. Nuvarande avgäld gäller i tio år t o m den **31 mars 2025**.

Förvaltningsobjekt

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar uppförda 2006, innehållande 56 st lägenheter (BOA 3 786 kvm) och därtill hörande 43 st öppna parkeringsplatser.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Ga 1 och Ga 2 tillsammans med Brf Ättegrenen 2 och Brf Ättegrenen 3. Samfälligheten Ga 1 förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar angöringsväg och samfälligheten Ga 2 förvaltar miljöstuga samt angöringsväg. Andelstalen för Ga 1 är 20/140 och andelstalen för Ga 2 är 40/112.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har Växthuset Utveckling AB ansvarat för.
Den ekonomiska förvaltningen har BokföringNorrort AB.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabel-tv genom Tele 2. Telenor AB tillhandahåller bredbandstjänster enligt avtal med föreningen.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Gjensidige AB och gäller fullvärde, **bostadsrättstillägg ingår för samtliga bostadsrättsinnehavare.**
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Stadgeenlig besiktning

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2020.
Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är utförd under 2020.
Rökluckebesiktning gjord i varje hus under 2021.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Wenche Flovén; Ordförande

Malin Hasselhuhn; Ledamot - Ekonomiansvarig. Flyttade under perioden

Adem Dogru; Ledamot - Fastighet och grönområden

Christopher Norrby; Ledamot - Sekreterare

Gita Mistry; Ledamot - **Parkeringsansvarig**

Ann-Marie Sjösten Hew; Suppleant - **Uthyrningsansvarig**

Leif Hultman; Suppleant - Fastighet och grönområden

Mattias Jörlén; Suppleant. Blev ekonomiansvarig då Malin flyttade

Valberedning

Tatsiana Budol

Margaretha Frimodig

Revisor

Anders Karlén; Auktoriserad revisor. Moore Allegretto AB

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 23-06-13. Styrelsen har under året hållit 11 st (föreg år 11 st) protokollförda möten.

Arvoden

Arvode till styrelseledamöter enligt föreningsstämmans beslut har utbetalts under verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2023 uppgår till 72 st (föreg år 76 st).

Överlåtelse av bostadsrätter och upplåtelser i andra hand av bostadsrätter

Under året har 3 st (föreg år 4 st) lägenhetsöverlåtelse skett genom försäljning med kontraktsdatum år 2023.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Kostnad tillkommer.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna planeras att höjas 1 april 2024 med 5% och eventuellt även under kvartal 4 2024.

Den genomsnittliga årsavgiften var under 2023 860 kr/kvm (föreg år 849 kr/kvm).

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Årets föreslagna avsättning är 50 kr/kvm (föreg år 50 kr/kvm). Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget planerat underhåll inom fem år.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar.

Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i SEK 2020-12-31
Nettoomsättning	3 521 103	3 478 577	3 482 545	3 482 847
Resultat efter finansiella poster	-249 148	277 456	479 117	454 245
Soliditet i %	66,9	66,7	65,6	64,3
Årsavgift/kvm	860	849	849	849
Årsavgift/total rörelse intäkt i %	87,8	92,4		
Skuldsättning/kvm	7 049	7 217	7 587	7 988
Räntekostnad lån/ kvm	216	85	82	112
Genomsnittsränta i %	3,06	1,19	1,1	1,97
Sparande/kvm	126	265		
Energikostnad/kvm	225	199	192	178
Elkostnad/kvm	23	24	21	16
Värmekostnad/kvm	157	142	141	134
Vattenkostnad/kvm	45	33	30	28

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I Årsta Backe finns inga hyresrätter

Finansiering av framtida åtagande

Föreningen kommer per 1 april att höja avgifter med 5%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

2023 bjöd på drastiska räntekostnader för lånen p.g.a. det allmänna ränteläget, även fjärrvärmens och fastighetsskötseln har kraftigt ökat kostnaderna för föreningen. Detta och den kommande 50% ökningen av tomträttsgälden 2024, påbjöd en höjning av medlemsavgiften under kvartal fyra 2023 och ytterligare en under kvartal två 2024, 5% 1 april, och eventuellt ännu en kvartal fyra 2024.

Räntekänslighet

Om räntan går upp med 1% kan det innebära en avgiftshöjning med 8%.

Not Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	19 427 000	34 998 000	3 048 762	37 890	277 456
Resultatdisposition					-277 456
Överföring till yttre fond			189 300	-189 300	
Årets resultat				277 456	-249 148
Utgående balans	19 427 000	34 998 000	3 238 062	126 046	-249 148

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 189 300 kr för år 2023.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserat resultat	126 046
Årets resultat	-249 148
Summa fritt eget kapital	-123 102

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt styrelsens beslut görs med	189 300
i ny räkning överföres	-312 402
	-123 102

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens intäkter	2		
Nettoomsättning		3 521 068	3 478 577
Övriga rörelseintäkter		187 821	2 181
		<u>3 708 889</u>	<u>3 480 758</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 091 114	-1 897 700
Personal- och styrelsekostnader	4	-186 671	-117 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-729 000	-729 000
Övriga rörelsekostnader	5	-143 672	-139 037
Rörelseresultat		<u>558 432</u>	<u>597 370</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		9 907	1 871
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-817 487	-321 785
Resultat efter finansiella poster		<u>-249 148</u>	<u>277 456</u>
Resultat före skatt		<u>-249 148</u>	<u>277 456</u>
Årets resultat		<u>-249 148</u>	<u>277 456</u>

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	84 002 500	84 731 500
		84 002 500	84 731 500
Summa anläggningstillgångar		84 002 500	84 731 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		805 573	598 993
Övriga fordringar		101 385	83 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	138 910	198 180
		1 045 868	880 173
Kassa och bank		896 555	965 119
Summa omsättningstillgångar		1 942 423	1 845 292
SUMMA TILLGÅNGAR		85 944 923	86 576 792

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		3 238 062	3 048 762
		<u>57 663 062</u>	<u>57 473 762</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		126 046	37 890
Årets resultat		-249 148	277 456
		<u>-123 102</u>	<u>315 346</u>
Summa eget kapital		<u>57 539 960</u>	<u>57 789 108</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	11 925 632
		-	<u>11 925 632</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	26 688 840	15 397 918
Förskott från kunder		9 936	3 117
Leverantörsskulder		248 667	89 012
Skatteskulder		174 048	166 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 283 472	1 205 237
		<u>28 404 963</u>	<u>16 862 052</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>85 944 923</u>	<u>86 576 792</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-249 148	277 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		729 000	729 000
		<u>479 852</u>	<u>1 006 456</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		479 852	1 006 456
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-165 694	-189 459
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		251 988	136 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten		566 146	953 667
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-634 710	-1 449 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-634 710	-1 449 096
Årets kassaflöde		-68 564	-495 429
Likvida medel vid årets början		965 119	1 460 548
Likvida medel vid årets slut		896 555	965 119

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats, är oförändrade jämfört med föregående år och är i enlighet med BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Restvärde på tomträtten har beräknats till 19 000 000 kr. Restvärdet på tomträtten har inte beaktas vid beräkning av byggnadens avskrivningsunderlag.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	100

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 256 930	3 214 738
Hysesintäkter P-platser	155 013	151 390
Övriga intäkter	109 125	112 449
Summa	3 521 068	3 478 577

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	227 966	199 948
Städning	49 198	44 808
Hiss	111 327	94 368
Fastighetsel	87 508	127 816
Uppvärmning	592 893	536 843
Vatten och avlopp	169 576	126 062
Sophämtning	72 725	65 540
Fastighetsförsäkring	76 647	66 274
Tomträttsavgäld	234 400	234 400
Kabel-TV	75 718	68 655
Bredband	106 710	106 200
Fastighetsskatt	88 984	85 064
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	184 137	134 668
Övriga driftkostnader	13 325	7 054
	2 091 114	1 897 700

Not 4 Styrelsearvoden

Löner och arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	152 500	95 200
Sociala kostnader	29 071	18 852
Övriga lönekostnader	5 100	3 600
	186 671	117 652

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt	143 672	139 037
Summa	143 672	139 037

Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	816 369	321 785
Räntekostnader, övriga	1 118	
Summa	817 487	321 785

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden inkl tomträtt</i>		
-Vid årets början	91 900 000	91 900 000
Vid årets slut	91 900 000	91 900 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 168 500	-6 439 500
-Årets avskrivning	-729 000	-729 000
Vid årets slut	-7 897 500	-7 168 500

Redovisat värde vid årets slut inkl tomträtt	84 002 500	84 731 500
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt (Beräknat fiktivt anskaffningsvärde)	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärden byggnader	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	26 200 000	26 200 000
	98 200 000	98 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkring	6 464	83 111
Förutbetalda tomträttsavgälder	58 600	58 600
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	45 930	45 466
Övriga förutbetalda kostnader	27 915	11 003
	138 909	198 180

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 620642	4,68	2024-03-31	6 509 142	6 541 852
fastighetslån nr 626848	4,68	2024-01-02	8 121 970	8 636 970
fastighetslån nr 555701	2,6	2024-04-30	5 792 028	5 864 028
fastighetslån nr 568890	4,689	2024-07-29	6 244 182	6 244 182
			26 667 322	27 287 032
Amorteringar under året			134 710	219 096
Extra amortering under år 2022 och 2023			500 000	1 200 000
Kortfristiga lån som omsätts inom 12 månader			26 667 322	15 178 822
Bank bokar på bet.dag. Föreningen på fakt.dag.				

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor avseende fastighetslån	23 386	49 783
Förutbetalda hyror och avgifter	908 982	870 984
Upplupna fjärrvärmekostnader	85 849	78 192
Upplupen kostnad fastighetsel	15 222	15 732
Upplupen kostnad vatten	31 273	23 714
Upplupen arvoden o socialaavgifter	147 750	116 000
Övriga upplupna kostnader	53 509	35 832
Beräknat arvode för revision	17 500	15 000
	1 283 471	1 205 237

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	37 500 000	37 500 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Underskrifter

Älvsjö

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Wenche Flovén
Styrelseordförande

Adem Dogru
Styrelseledamot

Gita Mistry
Styrelseledamot

Christopher Norrby
Styrelseledamot

Mattias Jörlén
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Moore Allegretto AB

Anders Karlén
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende