

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyrväpplingen 12 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2023. På stämman deltog 7 av 14 medlemmar

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Åsa Sannerström	Ordförande
Carl Fredrik Malmsten	Kassör
Gustav Olsén	Sekreterare
Karin Sigbjörn	Ledamot
Moi Hasbun	Suppleant
David Nalci	Suppleant

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Kristina Kalliala med Håkan Årblom som revisorssuppleant.

Verksamheten

Föreningen äger en fastighet, Fyrväplingen 12. På fastigheten finns 1 st bostadshus, med 13 lägenheter och en lokal. Fastigheten byggdes år 1937.

Information om fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Försäkringsbolag.

Resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	549	447	449	449
Resultat efter finansiella poster och skatter tkr	-53	-46	-11	-11
Balansomslutning tkr	3.643	3.705	3.808	4.014
Soliditet	31%	32%	32%	32%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	574 kr
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	99 %
Skuldsättning per kvm	2.573 kr
Sparande per kvm	4,98 kr
Räntekänslighet	4,5 %
Energikostnad per kvm	204 kr

Medlemmar och hyresgäster

Två lägenheter såldes under året.

Två städdagar har föreningen haft under året, en vårstädning 14 maj och en höststädning 22 oktober.

Under år 2023 har OVK besiktning genomförts i fastigheten samt byte av ställdon och relä i värmecentralen.

Utförda ombyggnationer och större underhållsåtgärder	Utförandeår
Fasadrenovering och yttertak	2008
Tvättstuga (byte av torktumlare och tvättmaskin)	2014
OVK besiktning	2014
Värmeventiler (byte av stamreglerventiler)	2016
Målning av fönster och balkongdörrar	2017
Stamspolning	2022
OVK besiktning	2023
Byte av ställdon och relä i värmecentralen	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023 och kommande räkenskapsår

Avgifter

Avgifterna höjdes med 10 % från januari 2023 och 20% från juli 2023.

Inga stora renoveringar utfördes under år 2023.

Styrelsen är medveten om att föreningens redovisningsmässiga resultat är negativt och bevakar utvecklingen i omvärlden löpande. De utmaningar som högre räntor innebär för föreningens ekonomi har bemötts med avgiftshöjningar.

Inga avgiftshöjningar planeras under år 2024.

Förslag till behandling av bostadsrättsföreningens ansamlade förlust.

Förslaget av överföring till fond för underhållsfond enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserad förlust	-1.448.079
Årets resultat, förlust	<u>-52.941</u>
	-1.501.020

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföres till underhållsfond	6.000
Balanserad förlust	<u>-1.507.020</u>
Balanseras i ny räkning	-1.501.020

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	20230101 20231231	20220101 20221231
Nettoomsättning	1	548.632	447.084
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2-3	-400.742	-352.367
Fastighetsskatt		-40.447	-44.787
Avskrivningar och nedskrivningar	4	-50.648	-50.648
Rörelseresultat		57.199	-718
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110.140	-45.858
Resultat efter finansiella poster		-52.941	-46.576
Årets resultat		-52.941	-46.576

Balansräkning

	Not	20231231	20221231
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1.934.060	1.934.060
Ombyggnader/standardförbättringar	4	1.522.863	1.572.687
Inventarier, verktyg o installationer	4	1.505	1.925
Summa anläggningstillgångar		3.458.428	3.508.672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader		12.977	15.477
Skattekonto		690	90
Kassa och bank		171.025	180.443
Summa omsättningstillgångar		184.692	196.010
Summa tillgångar		3.643.120	3.704.682

Balansräkning. forts

	Not	20231231	20221231
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		1.991.907	1.991.907
Underhållsfond		216.000	210.000
Upplåtelsefond		422.750	422.750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1.448.079	-1.395.503
Årets resultat		-52.941	-46.576
Summa eget kapital		1.129.636	1.182.578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2.424.050	2.390.714
Summa långfristiga skulder		2.424.050	2.390.714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	50.004
Leverantörsskulder		0	0
Skatteskulder		0	4.340
Uppl kostnader o förutbet intäkter	7	89.434	77.046
Summa kortfristiga skulder		89.434	131.390
Summa eget kapital och skulder		3.643.120	3.704.682
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		3.300.000	3.300.000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys 2023-12-31

Den löpande verksamheten

Redovisat resultat	-52.941
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:	
Avskrivningar	50.244
Ökning-/minskning+ av rörelsefordringar	1.900
Ökning-/minskning+ av rörelseskulder	8.047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7.250

Investeringsverksamheten

Om-, ny- och tillbyggnad	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamhet

Nettoökning av föreningens lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0

Årets kassaflöde 7.250

Likvida medel från årets början 180.443

Årets tillförda kassaflöde 7.250

Likvida medel vid årets slut 187.693

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	50 år
Fjärrvärmeanläggning	10 år
Fasadrenovering	50 år
Inventarier	5-10 år
Värmeventilation	20 år

Yttre/inre underhållsfond

Överföring till fond/medel görs enligt föreningsstadgar eller enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond/medel görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder, lokaler	540.942	447.084
Överlåtelseavgift och elstöd	7.690	0
Summa	548.632	447.084

Not 2 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel, städning, renhållning	52.608	50.815
Reparationer och löpande underhåll	77.740	30.423
Uppvärmning	155.326	140.150
El för drift	19.202	34.586
Vatten	17.908	15.828
Kabel TV	13.115	9.365
Fastighetsförsäkring	26.810	23.455
Redovisningstjänster	8.500	11.000
Övrigt	9.355	16.567
Summa	380.564	332.189

Not 3 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden enligt stämmobeslut	16.000	16.000
Sociala kostnader	4.178	4.178
Summa	20.178	20.178

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Byggnad	1.934.060	1.934.060
Ack avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	1.934.060	1.934.060
Utgående bokfört värde, byggnader	1.934.060	1.934.060
Fasadrenovering		
Ingående anskaffningsvärde	2.086.461	2.086.461
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	2.086.461	2.086.461
Ingående avskrivningar	625.915	584.191
Årets avskrivning	41.724	41.724
Utgående ackumulerade avskrivningar	667.639	625.915
Utgående bokfört, fasadrenovering	1.418.822	1.460.546
Fjärrvärmecentral		
Ingående anskaffningsvärde	213.500	213.500
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	213.500	213.500
Ingående avskrivningar	213.500	213.500
Årets avskrivning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	213.500	213.500
Utgående bokfört värde, fjärrvärmecentral	0	0
Värmeventilation		
Ingående anskaffningsvärde	162.091	162.091
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	162.091	162.091
Ingående avskrivningar	49.950	41.850
Årets avskrivning	8.100	8.100
Utgående ackumulerade avskrivningar	58.050	49.950
Utgående bokfört värde, värmeventilation	104.041	112.141
Utgående planenligt värde, fastighet	3.456.923	3.506.747

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 26.504.000, Värdeår är 2022
 Byggnader 10.696.000. Mark 15.808.000

Inventarier	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	90.254	90.254
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90.254	90.254
Ingående avskrivningar	88.329	87.505
Årets avskrivningar	420	824
Utgående ackumulerade avskrivningar	88.749	88.329
Utgående bokfört värde	1.505	1.925

Not 5 Förändring av eget kapital

	Insatser	Rep.fond	Upplåtelse- fond	Bal.vinst/ förlust	Redov. resultat
Ingående	1.991.907	210.000	422.750	-1.395.503	-46.576
Överföring till fond		6.000		-6.000	
Övr disp. enl stämmobeslut				-46.576	46.576
Årets resultat					-52.941
Utgående	1.991.907	216.000	422.750	-1.448.079	-52.941

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	2023	2022
Swedbank	Rörlig ränta 3 månader	354.050	370.718
Swedbank	Rörlig ränta 3 månader	1.000.000	1.000.000
Swedbank	Rörlig ränta 3 månader	1.070.000	1.070.000
Summa		2.424.050	2.440.718
Avgår kortfristig del		0	50.004
Summa		2.424.050	2.390.718

Kapitaltillskott för åren 2002 t.o.m.2023**Amorteringar av lån**

År	2002	65.000
	2003	46.250
	2004	45.000
	2005	37.500
	2006	74.000
	2007	57.000
	2008	57.000
	2009	57.000
	2010	50.000
	2011	50.000
	2012	50.000
	2013	50.000
	2014	50.000
	2015	45.837
	2016	50.004
	2017	50.004
	2018	54.171
	2019	130.004
	2020	50.004
	2021	50.004
	2022	50.004
	2023	16.668

Detta beräknat med den andel som bostadsrätten har av hela föreningen vid försäljning.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Förutbetalda hyresavgifter	34.740	35.261
Upplupna räntor	999	678
Övriga upplupna kostnader	53.694	41.107
Summa	89.433	77.046

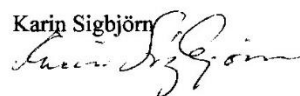
Not 8 Ställda panter i fastigheten

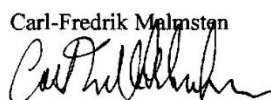
	2023	2022
Fastighetsinteckning	3.300.000	3.300.000

I denna årsredovisning intagna uppgifter undertecknas härmed.

Solna den 9 / 4 - 2024


Asa Sannerström

Karin Sigbjörn


Carl-Fredrik Malmsten


Gustav Olsén
