

Årsredovisning

för

Brf Mariagatan 7

769625-1607

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttja lokaler.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Michael Väyrynen
Sekreterare	Jonas Rickardsson
Ledamot	Fredrik Wagner
Ledamot	Jonathan Salisbury
Suppleant	Ann-Charlotte Lodin

- Föreningens firma tecknas av styrelsens, två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under 2023 hållit 7 (7) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa.

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade den 19 december 2012 fastigheten Sundbyberg Bildhuggaren 2 av Stensöbyggen AB. Fastigheten är belägen i Sundbyberg på Mariagatan 7A & 7B (Vintergatan 11) och uppfördes under år 1939 med total ombyggnad 1987-1988. Omfattande fasadrenovering skedde 2016/2017 då balkonger installerades och fasaden målades. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa där föreningen även har tecknat ett bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare.

Fastigheterna har en total yta av 2.034 kvm varav 1.722 kvm är lägenheter och 312 kvm lokaler. Fastigheterna innehåller 31 lägenheter som i slutet av 2021 bestod av 29 bostadsrätter samt 2 hyresrätter. Det finns 2 större lokaler varav båda var uthyrda till externa företag fram till slutet på 2023.

Lägenhetsfördelning:

- 1st 1 rum och kök
- 28st 2 rum och kök
- 2st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader är att anse i normalt skick för byggnadsåret baserat på den tekniska statusbesiktningen som gjordes 2012-11 i samband med överlåtelsen. En preliminär underhållsplan skapades också som indikerar vad som behöver hållas under uppsikt och åtgärdas löpande. Enligt planen är det lämpligt att i budgeten hålla utrymme för 0.5-1.0 mkr i underhållskostnader/ investeringar de första 3 åren samt ytterligare I.O mkr år 4-10.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Teoge AB om total förvaltning (fastighetsskötsel, kameral och teknisk förvaltning med 6 månaders uppsägningstid med årsvis förlängning), samt även tilläggstjänsten städning länkad. För att utföra den löpande fastighetsskötseln och underhållet kan föreningen anlita en av Teoges underentreprenörer eller sluta avtal med en fristående leverantör.

Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

TEOGE, Teknisk förvaltning
TEOGE, Ekonomisk och administrativ förvaltning
TEOGE, Trappstädning via Mälarö Städservice AB
TEOGE, Snö-jour via Svensk Byggservice
Norrenergi (fjärrvärme)
Nordeuropa Försäkring (försäkring)
Kone AB (hisservice)
INSPECTA SWEDEN AB (hissinspektion)
COM HEM AB (kabel TV, från 2019-02-01 gruppavtal bredband)
IL RECYCLING SERVICE AB (tidningsåtervinning)
Techem, Gemensam IMD.lösning

Föreningens lokaler

Fastigheterna innehåller två lokaler med en sammanlagd yta på 312 kvm. Av lokalerna var i slutet av 2023 två stycken uthyrda till externa företag enligt följande:

Verksamhet	Yta (m2)	Löptid
Solna Norrorts Byggnadsfirma AB	107	Tills vidare
Eniko	205	2025-08-31

Utöver de större lokalerna finns det några mindre lokaler som kan utnyttjas av föreningen alternativt hyras ut som förråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Städdagar

Föreningen har haft en gemensam städdag och planerar att fortsatt ha en vår och höst städning där både inre och yttre miljö kan åtgärdas. Detta brukar följas av ett enklare samkväm.

Årsavgifter

Årsavgifterna var under 2023 ca 628 kr/kvm.

Nya avtal

Inga väsentliga avtal tecknades under 2023.

Föreningens lån

Föreningen hade vid utgången av 2023 5200tkr i lån. Styrelsen har haft som mål att hålla en likviditetsbuffert på ca 1 mkr tillgänglig, överskjutande belopp används för att amortera ner skulderna. Styrelsen har haft som mål att hålla en balanserad risknivå avseende räntekänslighet och därför förordat bundna räntor ifall en fördelaktig ränta kan upphandlas. Avseende ytterligare lånedetaljer se not relaterad till resultat och balansräkning.

Planerat underhåll och investeringar

Under 2023 byttes armaturerna i hela föreningen till LED med rörelsesensor för att få ner elförbrukningen och totala effekten.

Planerat Underhåll budget 2023

Under 2024 finns inga planerade åtgärder.

Flerårsöversikt, underhållsplan

Årligt planerat underhåll,tkr	Senast utfört	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027-2030
Stomme och grund	1939							x
Stommar och värme	1987							
El	1987/88	160						x
Fasad	2017							
Fönster	1987/88							
Yttertak	1987/88/2009						200	x
Ventilation	1987/88			20				x
Hiss	1987/88							x
Styr och övervakning	1987/88							x
Tvättstuga	2013							
<u>Totalt kr</u>		<u>160</u>		<u>20</u>			<u>200</u>	

Medlemsinformation

Ekonomisk plan och stadgar

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-06 hos Bolagsverket.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 37 (37) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid Årets utgång upplåtna. Under året har 4 (4) överlåtelse skett och 0 (0) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under Året godkänt 0 (2) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1.312 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 kr.

Gemensamma utrymmen/ Förråd

Föreningen har fem gemensamma lokaler som utnyttjas enligt följande:

Samlingslokal/ Föreningslokal (Styrelsemöten och samlingar)

Föreningsförråd för yttre och inre miljö

Cykelförråd

Förråd under trapp i 7A (uthyrt)

Förråd/ gammalt soprum i 7A (uthyrt)

Förråd på vinden (uthyrt)

Parkeringsplatser, 7 stycken (uthyrda)

Organisationsanslutning

Föreningen är idag inte ansluten till någon fastighetsägare eller BRF organisation.

Medlemsinformation

Föreningens huvudkälla för information är föreningens hemsida brfmariagatan7.blogspot.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 533	1 428	1 417	1 393
Resultat efter finansiella poster	-410	145	110	195
Soliditet (%)	89,0	86,6	86,4	86,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	628	584	584	584
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 198	4 143	4 154	4 154
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	188	199	208
Räntekänslighet (%)	5,1	7,1	7,1	7,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	174	161	143

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning om negativt resultat

Eftersom föreningen uppvisar ett negativt resultat vill vi upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller uppta nya lån. Däremot är inga större planerade underhåll i behov förrän år 2026.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 31 12 2022	38 281 976	5 472 808	168 542	1 145 041	145 107	45 213 474
Reservering till yttre fond			75 000	-75 000		0
Uttag yttre fond			0	0		0
Balansering av fg års resultat:				145 107	-145 107	0
Årets resultat					-409 836	-409 836
Eget kapital 31 12 2023	38 281 976	5 472 808	243 542	1 215 148	-409 836	44 803 638

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

Balanserat resultat	1 215 148
Årets resultat	409 836
	1 624 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reserveras till yttre fond	75 000
Uttag ur yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	1 549 984
	1 624 984

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			
Nettoomsättning	2	1 533 002	1 428 294
Övriga rörelseintäkter		11 578	90
Summa rörelseintäkter		1 544 580	1 428 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 423 438	-889 199
Övriga externa kostnader	5	-14 998	-25 515
Personalkostnader		-95 608	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-240 493	-240 470
Summa rörelsekostnader		-1 774 537	-1 155 185
Rörelseresultat		-229 957	273 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 553	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 432	-128 182
Summa finansiella poster		-179 879	-128 093
Resultat efter finansiella poster		-409 836	145 107
Resultat före skatt		-409 836	145 107
Årets resultat		-409 836	145 107

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	48 930 081	49 162 204
Inventarier, verktyg och installationer	8	6 973	15 343
Summa materiella anläggningstillgångar		48 937 054	49 177 547

Summa anläggningstillgångar

48 937 054

49 177 547

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	381 414	1 087 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 167	73 992
Summa kortfristiga fordringar		457 581	1 161 743

Kassa och bank

Kassa och bank		973 956	1 875 206
Summa kassa och bank		973 956	1 875 206
Summa omsättningstillgångar		1 431 537	3 036 949

SUMMA TILLGÅNGAR

50 368 591

52 214 496

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 754 784

43 754 784

Fond för yttre underhåll

243 542

168 542

Summa bundet eget kapital

43 998 326

43 923 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 215 148

1 145 041

Årets resultat

-409 836

145 107

Summa fritt eget kapital

805 312

1 290 148

Summa eget kapital

44 803 638

45 213 474

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

2 456 250

2 481 250

Övriga skulder

69 550

69 550

Summa långfristiga skulder

2 525 800

2 550 800

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

2 709 000

4 209 000

Leverantörsskulder

124 786

86 271

Skatteskulder

12 370

8 104

Övriga skulder

47 420

12 835

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

145 577

134 012

Summa kortfristiga skulder

3 039 153

4 450 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 368 591

52 214 496

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-409 836	145 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	240 493	240 470
Betald skatt	-5 163	2 628

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-174 506 388 205

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	476
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 176	-8 169
Förändring av leverantörsskulder	38 515	-74 318
Förändring av kortfristiga skulder	46 152	1 708

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-92 015 307 902

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 525 000	-18 750
-------------------	------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 525 000 -18 750

Årets kassaflöde

-1 617 015 289 152

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 958 073	2 668 921
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 341 058 2 958 073

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BENAR 201610, Årsredovisning i mindre bolag.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av 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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 200 år

Byggnad balkonger 40 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 014 009	943 332
Hyra lokaler	319 464	288 168
Hyra bostäder	138 614	132 632
Hyror parkering	37 800	37 800
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 199	6 039
Fastighetsskatt	17 292	17 292
Övriga intäkter	1 624	3 121
	1 533 002	1 428 384

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	128 989	116 352
Fastighetsskötsel	22 717	19 445
Snöröjning	23 481	4 072
Trappstädning	39 637	37 948
Fastighetsel	86 958	80 814
Fjärrvärme	217 518	189 775
Vatten & avlopp	98 795	86 084
Sophämtning	91 126	85 318
Bredband/fiber	54 271	66 935
Kabel-TV	31 333	7 100
Telefon	5 817	0
Försäkringspremier	58 527	53 934
Fastighetsskatt	66 549	64 379
	925 718	812 156

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparationer	74 161	47 492
Reparationer, hissar	24 382	29 553
Planerat underhåll. IMD, Portsystem	399 177	0
	497 720	77 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revision	12 118	15 269
Bankkostnader	2 012	2 500
Föreningsverksamhet	800	1 500
Övrigt	0	6 246
	14 930	25 515

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	30 135 736	30 135 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 135 736	30 135 736
Ingående avskrivningar	-1 888 509	-1 656 409
Årets avskrivningar	-130 317	-130 300
Årets avskrivningar Balkonger	-101 806	-101 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 120 632	-1 888 509
Mark	20 914 977	20 914 977
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 914 977	20 914 977
Utgående redovisat värde	48 930 081	49 162 204
Taxeringsvärden byggnader	24 929 000	24 929 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	44 529 000	44 529 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 278 000	13 278 000
	13 278 000	13 278 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 473	77 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 473	77 473
Ingående avskrivningar	-62 130	-53 760
Årets avskrivningar	-8 370	-8 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 500	-62 130
Utgående redovisat värde	6 973	15 343

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	367 102	1 082 867
Skattekonto	14 313	-232
	381 415	1 082 635

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,600	2025-03-01	2 456 250	2 481 250
Stadshypotek	5,750	2024-03-07	2 709 000	4 209 000
			5 165 250	6 690 250
Kortfristig del av långfristig skuld			2 734 000	4 209 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	11 153	12 373
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	118 276	106 638
Revisionsarvode	15 000	15 000
	144 429	134 011

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Michael Wärynen
Ordförande



Fredrik Wagner
Ledamot



Jonas Richardsson
Ledamot



Jonathan Salisbury
Ledamot

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



Patrik Löfving
Auktoriserad revisor