

Årsredovisning 2023

Brf Birka

716419-2846



Årsredovisning 2023

Välkommen till årsredovisningen för Brf Birka

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1985-03-18. Stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Eldaren 15	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 588 kvm och 1 lokal om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 1648 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Lindgren	Ordförande
Anders Ekenberg	Styrelseledamot
Christer Ferngren	Styrelseledamot
Henrik Dagnäs	Styrelseledamot
Malin Fabbri	Styrelseledamot
Mikael Brandel	Styrelseledamot

Valberedning

Marcus Hammarström

Marie Setterquist

Firmateckning

Firman teckas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Lars Bohlin Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna har varit oförändrade. En ny underhållsplan har upprättats. Resultatet är negativt till följd av något högre underhållskostnader än vanligt (en mindre vattenskada, driftsproblem med hiss samt spolning av ledningar).

Förändringar i avtal

Föreningens lokal har varit fortsatt uthyrd till TrippelM

Övriga uppgifter

Under sommaren uppstod i samband med kraftig nederbörd vid några tillfällen översvämningar i källarförråd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	763	638	604	738
Resultat efter fin. poster	-56	-9	-126	142
Soliditet (%)	94	94	94	95
Yttre fond	1 055	833	648	463
Taxeringsvärde	73 818	73 818	63 394	63 394
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	376	376	376	374
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	89,0	92,7	77,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	28	56	-15	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	35	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	174	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	379	-	-	379
Upplåtelseavgifter	4 998	-	-	4 998
Fond, yttre underhåll	833	-	221	1 055
Balanserat resultat	-752	-9	-221	-982
Årets resultat	-9	9	-56	-56
Eget kapital	5 450	0	-56	5 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-982
Årets resultat	-56
Totalt	-1 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221
Balanseras i ny räkning	-1 259
	-1 038

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	763	638
Övriga rörelseintäkter	3	35	32
Summa rörelseintäkter		797	670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-706	-509
Övriga externa kostnader	8	-68	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102	-102
Summa rörelsekostnader		-875	-682
RÖRELSERESULTAT		-78	-12
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	3
Summa finansiella poster		22	3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56	-9
ÅRETS RESULTAT		-56	-9

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 366	4 458
Maskiner och inventarier	10	10	19
Summa materiella anläggningstillgångar		4 376	4 477
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 378	4 479
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	23
Övriga fordringar	12	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56	49
Summa kortfristiga fordringar		79	75
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 286	1 237
Summa kassa och bank		1 286	1 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 365	1 313
SUMMA TILLGÅNGAR		5 743	5 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 377	5 377
Fond för yttre underhåll		1 055	833
Summa bundet eget kapital		6 432	6 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-982	-752
Årets resultat		-56	-9
Summa fritt eget kapital		-1 038	-760
SUMMA EGET KAPITAL		5 394	5 450
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		67	67
Summa långfristiga skulder		67	67
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60	57
Skatteskulder		12	8
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	209	210
Summa kortfristiga skulder		281	275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 743	5 792

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78	-12
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102	102
Erhållen ränta	24	90
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46	93
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4	63
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6	22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49	178
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	49	178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 237	1 059
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 286	1 237

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Birka 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, fondavsättningar, 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	0,52 %
Fastighetsförbättringar	6,7 %
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	544	544
Övriga årsavgifter	14	14
Hysesintäkter, lokaler	166	168
Kabel-TV/Bredband	40	40
Intäktssreduktion	0	-126
Summa	763	638

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	0
Elprisstöd	7	0
Återbetaln. all Framtid	28	32
Summa	35	32

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	29	24
Besiktning och service	23	37
Övrigt	41	0
Summa	93	61

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	6
VA	29	10
Värme	4	0
Hissar	43	0
Försäkringsärende/vattenskada	71	0
Summa	147	16

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	51	57
Uppvärmning	217	196
Vatten	46	34
Sophämtning	29	24
Summa	343	311

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30	28
Kabel-TV	4	4
Bredband	38	38
Fastighetsskatt	52	51
Summa	124	120

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1
Övriga förvaltningskostnader	33	39
Ekonomisk förvaltning	34	31
Summa	68	72

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 985	5 985
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 985	5 985
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 526	-1 434
Årets avskrivning	-92	-92
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 618	-1 526
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 088</i>	<i>1 088</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 902	24 902
Taxeringsvärde mark	48 916	48 916
Summa	73 818	73 818

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95	95
Utgående anskaffningsvärde	95	95
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-76	-67
Avskrivningar	-10	-10
Utgående avskrivning	-86	-76
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10	19

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	2
Övriga fordringar	1	1
Summa	3	3

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	24
Försäkringspremier	10	10
Bredband	3	3
Förvaltning	13	12
Summa	56	49

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	4
El	8	14
Uppvärmning	32	31
Vatten	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	156	155
Summa	209	210

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

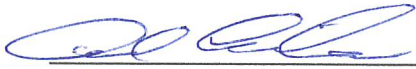
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut att under 2024 byta ut den nuvarande hissen.

Underskrifter

Stockholm, 22 - 5 - 2024

Ort och datum



Carl Lindgren
Ordförande



Anders Ekenberg
Styrelseledamot



Christer Ferngren
Styrelseledamot



Henrik Dagnäs
Styrelseledamot



Malin Fabbri
Styrelseledamot



Mikael Brandel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 22 - 5 - 24



Lars Bohlin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Birka, org. nr 716419-2846

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Birka för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Birkas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Birka för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.


Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/5-24


Lars Bohlin
Revisor