

Årsredovisning
för
Brf Digelpressen
769601-5101

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Digelpressen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Digelpressen 1, bebyggdes 1929 (totalrenoverades 1986). Föreningen registrerades 1996-06-05. Fastigheten är belägen på Typografvägen 1 och 3, och 2-8, Hägersten, Stockholms Kommun. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 46 lägenheter (varav 41 är bostadsrätter och 5 hyresrätter) och 3 lokaler. På fastigheten finns även 27 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök,
3 stycken	1,5 rum och kök,
9 stycken	2 rum och kök,
3 stycken	2,5 rum och kök,
9 stycken	3 rum och kök,
8 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 014 m²

Total lokalyta: 79 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln sköts av NABO och städning av trapphusen och gemensamma lokaler sköts sedan 2022 av Clean Zone.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2034.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en lugnare period då vi inte behövt göra några större projekt, istället har styrelsen kunnat fokusera på interna rutiner och planering. Bytet av fastighetsskötare som initierades av den tidigare styrelsen är nu genomfört sedan årsskiftet med att Energibevakning tog över uppdraget från Nabo. I och med att räntorna gått upp och föreningens lån gått över till rörliga så har styrelsen sett över ekonomin, och på inrådan av Castor vår ekonomiska förvaltare gjort två höjningar av medlemsavgifterna, vardera 5%, per 2023-01-01 samt 2023-04-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Nora Björklund	Ordförande
	Henrik Lörstad	Ledamot
	Niklas Svensson	Ledamot
	Malin Westholm	Ledamot
	Lina Vakk	Ledamot
Suppleant	Lena Bengtsson	
	Christer Gustavsson	
	Anna Sewall	
	Tomas Sundström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Jan Dahlström
Kristian Saebdal

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-04.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 844	2 647	2 606	2 606
Resultat efter finansiella poster, tkr	-181	-2 793	218	468
Soliditet, %	61,7	62,0	67,8	66,6
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm, kr	687	630	630	630
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	67	68	68
Värmekostnader per kvm totalyta, kr	153	139	122	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	28	17	15
Elkostnader per kvm totalyta, kr	73	57	39	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	223	178	177
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 041	4 041	3 556	3 666
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 041	4 429	3 898	4 443
Genomsnittlig skuldränta, %	3,7	1,2	0,7	0,6
Räntekänslighet, %	6,0	7,0	6,0	6,0
Sparande per kvm totalyta, kr	62	172	240	185

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken kan kopplas till allmänt höjda drifts- och räntekostnader. Föreningen kommer att genomföra en höjning av avgifterna med 5% från 2024-01-01 för att kompensera för kostnadsökningarna.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 980 906	576 985	1 527 326	-5 070 269	-2 792 779	21 222 169
Avsättning till fond för yttre underhåll			327 765	-327 765		0
Omföring av föregående års resultat				-2 792 779	2 792 779	0
Årets resultat					-181 023	-181 023
Belopp vid årets utgång	26 980 906	576 985	1 855 091	-8 190 813	-181 023	21 041 146

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 190 812
årets förlust	-181 023
	-8 371 835

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	327 765
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
i ny räkning överföres	-8 699 600
	-8 371 835

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	2 843 520	2 646 769
Övriga rörelseintäkter		37 651	0
Summa rörelseintäkter		2 881 171	2 646 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 036 052	-4 730 538
Övriga externa kostnader		-164 333	-177 363
Personalkostnader	4	-69 773	-60 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-336 456	-336 449
Summa rörelsekostnader		-2 606 614	-5 304 748
Rörelseresultat		274 557	-2 657 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 548	781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 128	-135 581
Summa finansiella poster		-455 580	-134 800
Resultat efter finansiella poster		-181 023	-2 792 779
Resultat före skatt		-181 023	-2 792 779
Årets resultat		-181 023	-2 792 779

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	33 043 198	33 379 654
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 043 198	33 379 654
Summa anläggningstillgångar		33 043 198	33 379 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 807	5 974
Övriga fordringar		10 805	10 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 422	137 243
Summa kortfristiga fordringar		136 034	153 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	944 675	679 274
Summa kassa och bank		944 675	679 274
Summa omsättningstillgångar		1 080 709	832 535
SUMMA TILLGÅNGAR		34 123 907	34 212 189

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 980 906	26 980 906
Upplåtelseavgifter		576 985	576 985
Fond för yttre underhåll		1 855 091	1 527 326
Summa bundet eget kapital		29 412 982	29 085 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 190 812	-5 070 269
Årets resultat		-181 023	-2 792 779
Summa fritt eget kapital		-8 371 835	-7 863 048
Summa eget kapital		21 041 147	21 222 169
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		195 442	153 164
Skatteskulder		15 164	9 296
Övriga skulder	10	31 431	30 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		340 723	296 790
Summa kortfristiga skulder		13 082 760	12 990 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 123 907	34 212 189

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-181 023

-2 792 779

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

336 456

336 449

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

155 433

-2 456 330

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

17 227

-15 573

Förändring av leverantörsskulder

42 278

11 481

Förändring av kortfristiga skulder

50 462

59 044

Kassaflöde från den löpande verksamheten

265 400

-2 401 378

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

2 100 000

Amortering av lån

0

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

1 500 000

Årets kassaflöde

265 400

-901 378

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

679 274

1 580 652

Likvida medel vid årets slut

944 674

679 274

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, avfall och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteutgifter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 932 921	1 773 804
Hyror bostäder	459 717	446 144
Hyror lokaler	209 541	200 724
Hyror parkeringar	84 175	83 450
Gemensamhetsel	3 000	3 000
TV, bredband, telefoni	131 004	106 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 320	6 750
Gästlgh.	4 800	10 600
Andrahandsuthyrning	8 866	11 614
Övriga intäkter	2 177	4 664
	2 843 521	2 646 770

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	338 123	341 863
Periodiskt underhåll	0	2 986 939
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	202 359	159 418
Uppvärmningskostnad	473 841	429 433
Rengöring vent, brandskydd	0	9 146
Vatten & avloppsavgifter	167 027	85 769
Elavgifter	224 529	175 838
Renhållning	80 164	72 225
Snöröjning	266 853	196 611
Förbrukningsinventarier/materiel	10 591	11 127
Fastighetsförsäkring	46 417	43 004
TV, bredband, telefoni	140 504	136 742
Fastighetsskatt	85 644	82 424
	2 036 052	4 730 539

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	54 123	47 892
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 650	12 506
Summa	69 773	60 398

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 010 882	24 010 882
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	466 378	466 378
Årets anskaffningar		0
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 477 260	24 477 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 053 384	-3 716 935
Årets avskrivningar	-336 456	-336 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 389 840	-4 053 384
Mark	12 955 777	12 955 777
	12 955 777	12 955 777
Utgående redovisat värde	33 043 197	33 379 653
Taxeringsvärden byggnader	43 113 000	43 113 000
Taxeringsvärden mark	66 142 000	66 142 000
	109 255 000	109 255 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	108 000 000	108 000 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	1 255 000	1 255 000
	109 255 000	109 255 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 292 000	21 292 000
	21 292 000	21 292 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 879	196 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 879	196 879
Ingående avskrivningar	-196 879	-196 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 879	-196 879
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	944 667	679 267
Nordea sparkonto företag	7	7
	944 674	679 274

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,581	3 mån	2 400 000	2 400 000
Nordea	4,593	3 mån	1 000 000	1 000 000
Nordea	4,605	3 mån	3 800 000	3 800 000
Nordea	4,649	3 mån	5 300 000	0
Nordea				4 200 000
Nordea				1 100 000
			12 500 000	12 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 500 000	12 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 500 000 kr förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut
Nästa års beräknade amortering: 0 kr
Nästa års omsättning av lån: 12 500 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deponering bastunycklar	11 700	11 100
Deponering hyreslokal	19 500	19 500
Moms	231	170
	31 431	30 770

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Nora Björklund
Ordförande

Henrik Lörstad

Niklas Svensson

Malin Westholm

Lina Vakk

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor