

Årsredovisning

för

Brf Säcken 2

769616-3638

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Säcken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Säcken 2, registrerad 3 april 2007, förvärvade den 3 september 2007 fastigheten Säcken 2 genom köp av samtliga aktier i Fastighets AB Spannvägen från familjen Dahl. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag och är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Styrelse

Claes Lindqvist	Ordförande
Thomas Elbaek Jörgensen	Ledamot
Wivianne Bondesson	Ledamot
Ola Siljeholm	Suppleant
Agnieszka Zysk	Suppleant from 2023-06-13
Jenny Lindgren	Suppleant from 2023-06-13

Revisor

Niklas Feiff

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft tretton protokollförda sammanträden under perioden, samt haft överläggningar under hand när så varit påkallat. Årsstämma hölls den 13 juni 2023.

Till de frågor som styrelsen behandlat under 2023 hör:

- * föreningens ekonomi, samt budget för kommande år
- * styrelsens arbetsformer
- * injustering av värmeanläggningen
- * ev gemensamt elavtal
- * användandet av fastighetens olika utrymmen
- * uppdatering av diverse avtal gentemot leverantörer till föreningen
- * införskaffande av offerter för upprättande av underhållsplan
- * diverse underhållsarbeten och reparationer av fastigheten
- * utredning av, samt åtgärdande av, fuktskada i lägenhet nr 13
- * energibesparingsåtgärder
- * upphandling av offerter för åtgärdande av nedfallen betong från balkong på gaveln, lgh 1011(10)

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Mediator AB.
Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av P.O.S Konsult & Fastighetsvård.

Fastighets och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Säcken 2 med adress Spannvägen 8 & 10 i Abrahamsberg, Bromma.
Byggnadsår: 1942. Fastigheten innehas med tomträtt.
Fastigheten omfattar 1 064 m², varav bostadsyta är 1 033 m² och lokalyta är 31 m².
Fastigheten består av 13 lägenheter, 1 lokal, samt 4 garageplatser.

Lägenhetsöverlåtelse

Överlåtare	Lägenhet	Förvärvare
Helena Sundblad Schäfer ½ del	1008 (10)	Pelle Schieber 1/1 del
Jörgen Schäfer ½ del		
Pelle Schieber 1/1 del	1008 (10)	Zoe Bockasten 1/1 del

Lokaler

Föreningen har en lokal som ej var uthyrd under året, samt fyra garageplatser, där samtliga var uthyrda under hela året.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringsvalet ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Intrimning av värmeanläggningen för en effektivare energiförbrukning.
- * Slamsugning av stuprör, såväl utomhus som inomhus.
- * Energideklaration har utförts.
- * Genomgång av samtliga lägenheters element har gjorts av Sofia Allvärme.
- * Flertalet dokument som rör föreningen har lagts upp i Boappa.
- * Fuktutredning, samt åtgärdande av fuktskada i lgh 13 har utförts av OCAB och Breids Bygg och Fastighetsvård.
- * Årsavgiften, för såväl bostäder som garage, höjdes med 15% från den 1/10.
- * Arbetet med att åtgärda nedfallen betong från balkongen på gaveln till lgh 1011 (10) har fullföljts av Breids Bygg och Fastighetsvård.
- * Beslut har tagits att en höjning av årsavgifterna för såväl bostäder som garage, ska ske med 10% från och med ¼ 2024.
- * Ett möte med glögg, lussekatter och pepparkakor för föreningens medlemmar hölls i december.
- * Plåtarbete på fastighetens yttertak har utförts i syfte att säkra takets hållbarhet.
- * Besiktning av fastighetens tak har gjorts, med resultatet att det för närvarande inte föreligger något akut behov av reparation.
- * Nämnas bör också att föreningen har genomfört en "Vårfixarkväll" och en "Höstfixardag".

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avtal har tecknats med Fastighetsägarna för framtagande av en underhållsplan.
En mer detaljerad ekonomisk plan håller på att tas fram

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början uppgick till 18 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 1 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret uppgick till 2 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 17 st

Flerårsöversikt (KSEK)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	902	695	664	692
Resultat efter finansiella poster	-367	-360	-584	-160
Soliditet (%)	81	81	82	84
Balansomslutning i tkr	21 599	22 042	22 211	22 418
Sparande/kvm total yta i kr	22,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm boyat i kr	827,0	0,0	0,0	0,0
Årsavg. andel av nettooms (%)	94,7	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning/kvm total yta i kr	3 532,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning/kvm boyta i kr	3 638,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad/kvm totala yta i kr	280,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	4,4	638,0	607,0	607,0

Beskrivning av nyckeltal

- Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

- Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

- Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

- Balansomslutning

Totala tillgångar eller summan av eget kapital och skulder, på balansdagen.

- Sparande/kvm total yta

Föreningens sparande till framtida underhåll. Årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll / totalyta.

- Årsavgift

I årsavgift ingår, uppvärmning, vatten, el, sophämtning, förvaltning samt kostnader för föreningens lån.

- Årsavgift/kvm bostadsyta

Redovisade årsavgifter / bostadsyta upplåten med bostadsrätt.

- Årsavgiftens andel av nettoomsättningen

Redovisade årsavgifter / nettoomsättning

- Skuldsättning/kvm total yta

Räntebärande skulder / total yta (boyta + lokalyta)

- Skuldsättning/kvm bostadsyta

Räntebärande skulder / Boyta upplåten med bostadsrätt.

- Energikostnad/kvm total yta

Kostnader för uppvärmning, vatten och el / totalyta (boyta + lokalyta)

- Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 4,40 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Styrelsens kommentar gällande hantering av aktuellt underskott.

Föreningen har under 2023 haft ett betydande underskott. Åtgärder måste vidtas, även om styrelsen förväntar sig att de avgiftshöjningar som redan beslutats om, kommer att förbättra ekonomin ytterligare under 2024.

Styrelsen inväntar förslag till en underhållsplan. När den föreligger kommer styrelsen att utarbeta ett förslag till ekonomisk plan. Denna plan, samt finansieringsåtgärder, kommer att bli beslutade i samråd med föreningens medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 586 000	24 000	248 755	-2 572 027	-360 319	17 926 409
Reservering yttre fond			60 900	-60 900		0
I anspråktagande av fond			-308 000	308 000		0
Belopp vid årets utgång	20 586 000	24 000	1 655	-2 324 927	-360 319	17 926 409

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 006 974
årets förlust	-366 714
	-3 373 688

behandlas så att	
reserveras till fond för yttre underhåll	0
i anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 373 688
	-3 373 688

Avsättning till yttre fond sker med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	901 752	695 304
Övriga rörelseintäkter		40 554	0
Summa rörelseintäkter		942 306	695 304
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-852 167	-713 240
Övriga externa kostnader	4	-71 595	-68 192
Personalkostnader	5	-32 855	-22 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 966	-197 966
Summa rörelsekostnader		-1 154 583	-1 001 568
Rörelseresultat		-212 277	-306 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 636	742
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 073	-54 797
Summa finansiella poster		-154 437	-54 055
Resultat efter finansiella poster		-366 714	-360 319
Resultat före skatt		-366 714	-360 319
Årets resultat		-366 714	-360 319

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och tomträtt	6	21 335 633	21 533 599
Summa materiella anläggningstillgångar		21 335 633	21 533 599
Summa anläggningstillgångar		21 335 633	21 533 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 397	0
Övriga fordringar	7	42 150	24 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 006	81 768
Summa kortfristiga fordringar		121 553	105 876
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		141 672	402 424
Summa kassa och bank		141 672	402 424
Summa omsättningstillgångar		263 225	508 300
SUMMA TILLGÅNGAR		21 598 858	22 041 899

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 610 000	20 610 000
Fond för yttre underhåll		323 383	248 755
Summa bundet eget kapital		20 933 383	20 858 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 006 974	-2 572 027
Årets resultat		-366 714	-360 319
Summa fritt eget kapital		-3 373 688	-2 932 346
Summa eget kapital		17 559 695	17 926 409
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 758 000	0
Summa långfristiga skulder		3 758 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	3 782 000
Leverantörsskulder		134 171	214 848
Skatteskulder		30 851	48 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	116 141	70 398
Summa kortfristiga skulder		281 163	4 115 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 598 858	22 041 899

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-366 714	-360 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		197 966	197 966
Betald skatt		-18 546	723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-187 294	-161 630
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-24 397	0
Förändring av kortfristiga fordringar		9 873	-29 433
Förändring av leverantörsskulder		-80 676	-206 874
Förändring av kortfristiga skulder		45 743	14 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-236 751	-383 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	400 000
Amortering av lån		-24 000	-18 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000	382 000
Årets kassaflöde		-260 751	-1 118
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		402 424	403 542
Likvida medel vid årets slut		141 673	402 424

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.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	150
Byte av låssystem	25
Övrig renovering, till - och ombyggnad	60

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	854 220	658 704
Hysesintäkter garage	47 472	36 600
Påminnelseavgifter	60	0
	901 752	695 304

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	37 138	34 646
Städ	36 155	34 721
Reparationer och underhåll fastighet	262 181	117 153
El, fastighet	193 496	259 157
Uppvärmning, olja	67 869	29 976
Vatten	36 256	35 039
Sophämtning	19 292	18 381
Fastighetsförsäkring	25 149	26 164
Tomträttsavgäld	113 400	107 475
Kabel-TV, internet	24 935	17 906
Fastighetsavgift/-skatt	25 407	24 497
Obligatoriska besiktningar/Sotning	9 990	8 125
Förbrukningsinventarier	899	0
	852 167	713 240

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	19 875	16 875
Redovisningstjänster	36 600	35 100
Övriga förvaltningskostnader	15 120	16 217
	71 595	68 192

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Kostnad utgörs av styrelsearvoden och sociala avgifter.

Not 6 Byggnad och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 392 335	23 392 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 392 335	23 392 335
Ingående avskrivningar	-1 858 736	-1 660 770
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar/reoveringar		-69 889
Årets avskrivningar byggnad	-197 966	-128 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 056 702	-1 858 736
Utgående redovisat värde	21 335 633	21 533 599
Taxeringsvärden byggnader		11 987 000
Taxeringsvärden mark		12 888 000
		24 875 000

Taxeringsvärdet gäller från och med den 1 januari 2022 till och med 31 december 2024.

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekontot, (saldo)	25 261	24 108
	25 261	24 108

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 748 000	4 748 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Swedbank Hypotek Pantbrevsinteckning inom)</i>	<i>(4 748 000)</i>	<i>(4 748 000)</i>
	4 748 000	4 748 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga/kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	4,830	2024-03-28	3 758 000	3 782 000
			3 758 000	3 782 000
Del av skuld som förfaller under kommande räkenskapsår			3 758 000	3 782 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 203
Förutbet hyres- och avgiftsintäkter	83 286	67 195
	83 286	70 398

Bromma den / 2023

Claes Lindqvist
Ordförande

Wivianne Bondesson

Thomas Elbaek Jörgensen

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor