

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2009-09-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-16 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Dorabella 1 i Stockholms kommun förvärvades maj 2010.

Fastigheterna är belägna på adresserna Annedalsvägen 26 och 30, Krakel Spektakels gata 1,2 och 3, samt Ture Sventons gata 2.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2010–2011 och består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 2011.

Byggnadsytan utgörs av 5 406,5 kvm lägenhetsyta.

Kvarteret omfattar 2 gårdar, varav den ena delas med Brf Strandlycka, samt en återvändsgata.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	2 st
2	rok	17 st
3	rok	28 st
4	rok	20 st
5	rok	1 st
6	rok	1 st

Föreningens gemensamma lokaler består av cykel-, rullstols- och barnvagnsrum i trappuppgångarna, samt ett miljörum beläget på Krakel Spektakels gata 1

Parkering/Garage

Föreningen hyr 41 st garageplatser av Parkeringstariffen P AB i fastigheten Baltic 24, Annedalsvägen 33, som blev färdigställt i oktober 2020. Vidare har föreningen 10 st parkeringsplatser utomhus på Krakel Spektakels gata. Det tillämpas separata köer till parkeringsplatserna utomhus respektive i garaget.

Byggnadens tekniska status

Fastigheterna är relativt nya och underhållsbehovet är lågt. En underhållsplan är framtagen under 2018 som sträcker sig till 2047, med årlig uppdatering. Styrelsen bevakar kontinuerligt underhållsplanen för fastigheten och kostnadsutvecklingen i föreningen.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	107 st
Nyttillkomna medlemmar	8 st
Avgående medlemmar	8 st
Medlemmar vid årets utgång	107 st

Under året har 6 överlåtelse skett varav 0 upplåtelse, samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Victoria Nikander	Ordförande
Tommy Edin	Ledamot
Monica Rausén	Ledamot
Kurt Andersson	Ledamot
Kristian Milerud	Ledamot

Jimmy Bast	Suppleant
Gregory Apostolakis	Suppleant
Ola Edenborg	Suppleant

Revisor

Lena Normann	Extern revisor HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg	Revisorssuppleant

Valberedning

Cecilia Wallenman	Sammanställande
Inez Axlund	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande mötet.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 3 maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med tanke på den ekonomiska situationen i världen med inflation och stigande räntor, lade styrelsen en återhållsam budget för 2023, dock följdes underhållsplanen samt att det även genomfördes några mindre investeringar på innergårdarna.

Föreningen har även bytt ett par leverantörer för bättre service, ny låsfirmå Låspunkten och ny hiss-serviceleverantör Stockholms hiss och elteknik AB.

Föreningen beviljades elstöd och utbetalning till medlemmarna skedde i oktober 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån hos Nordea Hypotek AB uppgick vid årsskiftet till 36 250 000 kronor.

Styrelsen har nytecknat utgående låneavtal under hösten 2023. Föreningen har 2 lån på 12 500 000 kronor vardera och ytterligare ett lån på 11 250 000. Alla lån är bundna på 3 år, med ett fasat upplägg så det endast är ett lån som behöver nytecknas varje höst.

Avsättning till yttre fond görs med 579 000 vilket motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 8%, och den 1 januari 2024 med ytterligare 21%.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

Flerårsöversikt

Yta bostadsrätter 5406 kvm.

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 999 223	4 711 442	4 545 965	4 301 994
Resultat efter finansiella poster	-1 477 108	-2 170 069	-1 490 077	-1 276 367
Soliditet (%)	80,23	80,42	80,59	80,80
Årsavg/totala intäker (%)	71,00	70,00	72,00	76,00
Årsavgift/kvm br yta	766	724	700	707
Skuldsättning/kvm	6706	6706	6752	6798
Sparande per/kvm	44	-41	57	111
Räntekänslighet	10%	11%	11%	11%
Energikostnad/kvm	179	229	194	157

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

För 2023 noteras en förlust för föreningen på -1 477 108,43 kronor. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde, och god likviditet med 3 270 643,57 kronor i kassan, och årets resultat påverkar inte föreningens långsiktiga förmåga att finansiera kommande underhåll. Vidare har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar för att säkerställa föreningens fortsatt goda ekonomi med tanke på stigande räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	166 685 000	710 000	3 250 484	-16 130 915
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			579 000	-579 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-379 535	379 535
Årets resultat				-1 477 108
Belopp vid årets utgång	166 685 000	710 000	3 449 949	-17 807 488

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-16 330 380
Årets resultat	-1 477 108
	<hr/>
	-17 807 488

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	579 000
Balanseras i ny räkning	-18 386 488
	<hr/>
	-17 807 488

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	4 999 223	4 711 442
Övriga rörelseintäkter		173 912	0
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>5 173 135</u>	<u>4 711 442</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 289 358	-4 775 968
Styrelsearvode mm		-134 887	-125 375
Avskrivningar	4	<u>-1 569 852</u>	<u>-1 569 852</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-5 994 097</u>	<u>-6 471 195</u>
Rörelseresultat		-820 962	-1 759 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 992	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-698 138</u>	<u>-410 316</u>
Summa finansiella poster		<u>-656 146</u>	<u>-410 316</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 477 108	-2 170 069
Årets resultat		<u>-1 477 108</u>	<u>-2 170 069</u>

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>186 610 613</u>	<u>188 180 465</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		186 610 613	188 180 465
Summa anläggningstillgångar		186 610 613	188 180 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 500	4 182
Övriga fordringar		57 731	4 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>784 442</u>	<u>760 918</u>
Summa kortfristiga fordringar		843 673	769 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>3 270 644</u>	<u>3 162 334</u>
Summa kassa och bank		3 270 644	3 162 334
Summa omsättningstillgångar		4 114 317	3 932 075
SUMMA TILLGÅNGAR		190 724 930	192 112 540

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		167 395 000	167 395 000
Fond för yttre underhåll		3 449 949	3 250 484
Summa bundet eget kapital		170 844 949	170 645 484

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-16 330 380	-13 960 846
Årets resultat		-1 477 108	-2 170 069
Summa fritt eget kapital		-17 807 488	-16 130 915

Summa eget kapital

153 037 461 154 514 569

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	23 750 000	23 750 000
Summa långfristiga skulder		23 750 000	23 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 500 000	12 500 000
Leverantörsskulder		263 492	381 685
Skatteskulder		114 285	4 963
Övriga skulder		0	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 059 692	961 219
Summa kortfristiga skulder		13 937 469	13 847 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

190 724 930 192 112 540

Brf Åparken

Org.nr. 769620-5660

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-820 962	-1 759 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 569 852	1 569 852
Erhållen ränta mm		41 992	0
Erlagd ränta		-698 138	-410 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>92 744</u>	<u>-600 217</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 682	-2 682
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-76 614	-173 721
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-118 193	-37 929
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		207 691	163 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>108 310</u>	<u>-650 860</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-250 000</u>
Förändring av likvida medel		108 310	-900 860
Likvida medel vid årets början		3 162 334	4 063 194
Likvida medel vid årets slut		<u>3 270 644</u>	<u>3 162 334</u>

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Hysesintäkter garage/p-platser	839 784	763 813
Årsavgifter bostäder	3 542 584	3 280 170
Vattenavgifter	179 847	156 898
Elavgifter	247 378	313 754
Bredband	172 224	165 755
Övrigt	17 406	31 052
	<hr/> 4 999 223	<hr/> 4 711 442

Not 3 Övriga externa kostnader

2023

2022

Snöskottning/sandning	97 315	67 562
Städning	107 208	99 756
Reparation, underhåll mm	602 514	939 212
Reparation/underhåll markyta	142 417	67 809
Fastighetsel	448 589	824 017
Fjärrvärme	455 474	345 289
Vattenavgifter	67 595	70 762
Sopor	17 028	66 228
Fastighetsförsäkring	66 346	61 077
Tomträtt	646 800	646 800
Bredband/kabeltv	172 224	24 792
Förvaltning	283 064	258 824
Parkeringsstariffen	690 817	679 848
Bredablick förvaltning sopsug	95 693	83 740
Fastighetsskatt	162 046	52 371
Revision	26 125	24 424
Övriga administrativa kostnader	65 603	83 922
Enligt underhållsplan	142 500	379 535
	<hr/> 4 289 358	<hr/> 4 775 968

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	204 794 750	204 794 750
	varav mark/tomträtt	47 809 071	47 809 071
	Utgående anskaffningsvärden	204 794 750	204 794 750
	Ingående avskrivningar	-16 614 285	-15 044 433
	Årets avskrivningar	-1 569 852	-1 569 852
	Utgående avskrivningar	-18 184 137	-16 614 285
	Redovisat värde	186 610 613	188 180 465
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	62 000 000	62 000 000
	Byggnader	131 000 000	131 000 000
		193 000 000	193 000 000
Not 5	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån, tid	Villkor	
	Nordea, 2026-11-18	4,240%	
	Nordea, 2024-11-20	0,86%	
	Nordea, 2025-10-15	3,881%	
		12 500 000	12 500 000
		12 500 000	12 500 000
		11 250 000	11 250 000
		36 250 000	36 250 000

Under år 2024, skall ett lån omförhandlas 12 500 000 kr.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt.
Årsavgifternas andel i procent av totala intäkter.
Skuldsättning(lån) per kvm (bostadsrätter)
Sparande/kvm, totalyta

Räntekänsligheten, hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan stiger över !%.
Energikostnad (el, värme, vatten) per kvm. (total bostadsyta, bostadsrätter)

Solna

Victoria Nikander

Monica Rausén

Tommy Edin

Kurt Andersson

Kristian Milerud

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.03.2024 07:53

SENT BY OWNER:
Lena Normann • 19.03.2024 08:17

DOCUMENT ID:
r1omnhLCa

ENVELOPE ID:
rk-9Q23ICa-r1omnhLCa

DOCUMENT NAME:
årsredovisning Brf Åparken.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTORIA CHARLOTTA NIKANDER victoria7273@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 12:39 19.03.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/03) IP: 84.218.5.141
2. Monica Susanna Rausén monica.rausen.mr@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 10:38 20.03.2024 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/26) IP: 84.218.5.142
3. TOMMY EDIN tommy.edin@outlook.com	Signed Authenticated	20.03.2024 18:41 20.03.2024 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/07) IP: 84.218.5.135
4. Kurt Gunnar Andersson kuandersson@live.se	Signed Authenticated	21.03.2024 08:14 21.03.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/27) IP: 193.182.190.129
5. HANS-OVE KRISTIAN MILERUD kristian.milerud@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 06:14 22.03.2024 06:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/09) IP: 104.28.31.64
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	22.03.2024 07:53 22.03.2024 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.168.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed