

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
Ekonomi	
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning – Skulder och eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Verdandi N:o 6 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: Frank Werner ordförande, Joakim Norström kassör, Jenny Askåker sekreterare, Peter Isaksson ledamot, Mia Berlin ledamot och Johannes Lind suppleant. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Revisor har varit Linda Johansen på MT Revision AB. Bokföring och ekonomisk förvaltning har hanterats av Storholmen Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med andel i föreningen. Taxeringsvärdet uppgår till 60 000 000 kr, varav 17 000 000 kr är byggnadsvärdet och 43 000 000 kr är markvärdet. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen omvandlats från bostadsförening till bostadsrättsförening. Föreningens namn är nu Brf Verdandi No:6. Den största praktiska innebörden av omvandlingen är att föreningen nu lyder under bostadsrättslagen och att Fastighetsägarnas mönsterstadgar gäller för föreningens verksamhet.

Ekonomi/Avgifter

Föreningens styrelse har sedan ett par år arbetat med att se över kostnader samt intäkter och bygga buffert på såväl kort som lång sikt. Arbetet har haft positiv effekt för 2023. Trots en avgiftshöjning från 1 januari 2024 – med grund i ett generellt ökat kostnads- och ränteläge – har föreningen fortsatt förhållandevis låga avgifter och låg belåning. Styrelsen ser förutsättningarna som goda för att hantera rådande ekonomiska läge och styrelsen avser att noggrant följa den ekonomiska utvecklingen under 2024, bland annat kommer en likviditetsanalys att upprättas. Styrelsen har dessutom valt av avstå från arvode trots stämmobeslut om att det skall utgå arvode. Behållningen på "balkongkontot" skall tas ut, kontot avslutas och de medlen som finns kommer att delas ut till berörda medlemmar.

Föreningen har lån i Stadshypotek på totalt 2 656 996 kr fördelat på 28 pantbrev. I nuläget löper alla lånen på 90 dagar.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat men det finns betydande övervärden i fastigheten.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har lägenheterna 1001,1002, 1003 överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	764	683	651	651	651
Resultat efter finansiella poster	-179	-56	-204	-65	-336
Soliditet (%)	-43,5	-32,6	-28,4	-19,1	-12,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	581	520	495	495	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 021	2 039	2 057	1 927	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	25	-19	104	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	209	205	172	0
Räntekänslighet (%)	3,5	3,9	4,2	3,9	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	100,0	100,0	100,0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits med i tidigare årsredovisningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 058 560	195 700	-1 922 378	-55 573	-723 691
Avsättning yttre underhållsfond		11 000	-11 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-55 573	55 573	0
Årets resultat				-179 116	-179 116
Belopp vid årets utgång	1 058 560	206 700	-1 988 951	-179 116	-902 807

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 988 951
årets förlust	-179 116
	-2 168 067
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	11 000
i ny räkning överföres	-2 179 067
	-2 168 067

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	764 246	683 483
Övriga rörelseintäkter		59 004	0
Summa rörelseintäkter		823 250	683 483
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-829 589	-566 909
Föreningskostnader	4	-47 570	-54 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 832	-88 717
Summa rörelsekostnader		-964 991	-709 911
Rörelseresultat		-141 741	-26 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 443	-29 145
Summa finansiella poster		-37 375	-29 145
Resultat efter finansiella poster		-179 116	-55 573
Resultat före skatt		-179 116	-55 573
Årets resultat		-179 116	-55 573

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1 838 706	1 924 646
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	1 892
Summa materiella anläggningstillgångar		1 838 706	1 926 538
Summa anläggningstillgångar		1 838 706	1 926 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21	5 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 968	57 914
Summa kortfristiga fordringar		45 989	62 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		188 555	230 517
Summa kassa och bank		188 555	230 517
Summa omsättningstillgångar		234 544	293 500
SUMMA TILLGÅNGAR		2 073 250	2 220 038

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 058 560	1 058 560
Fond för yttre underhåll		206 700	195 700
Summa bundet eget kapital		1 265 260	1 254 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 988 951	-1 922 377
Årets resultat		-179 116	-55 573
Summa fritt eget kapital		-2 168 067	-1 977 950
Summa eget kapital		-902 807	-723 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 656 996	2 680 996
Förskott från kunder		0	566
Leverantörsskulder		40 192	17 631
Skatteskulder		6 555	5 360
Övriga skulder		50 193	42 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	222 121	196 587
Summa kortfristiga skulder		2 976 057	2 943 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 073 250	2 220 038

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-179 116	-55 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	87 832	88 717
Betald skatt	6 243	-785

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-84 041 **32 359**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	26 212
Förändring av kortfristiga fordringar	11 946	9 990
Förändring av leverantörsskulder	22 561	-58 549
Förändring av kortfristiga skulder	-32 571	3 440

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-17 963 **13 452**

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-24 000	-24 000
----------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-24 000 **-24 000**

Årets kassaflöde

-41 963 **-10 548**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	230 517	241 066
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

188 554 **230 517**

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år
Fastighetsförbättringar och underhåll tidigare år	15-66 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 utraneringar 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.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	764 247	683 466
Öresutjämning	0	17
	764 247	683 483

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och abonnemang för TV/bredband men inte hushållsel. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1).

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	36 355	53 816
Fjärrvärme	181 732	165 603
Vatten och avlopp	73 784	55 814
Kabel-TV/Bredband	32 835	46 178
Städning	26 628	27 881
Sophämtning/renhållning	57 196	48 623
Trädgårdsskötsel/Snöröjning	32 963	14 515
Reparation och underhåll	223 355	24 952
Fastighetsavgift	31 780	30 380
Fastighetsförsäkring	48 045	46 685
Myndighetsbesiktningar	9 938	9 250
Konsultarvoden	0	8 156
Serviceavtal	12 756	0
Förvaltningskostnader	35 058	0
Övriga fastighetskostnader	27 164	35 058
	829 589	566 911

Not 4 Föreningskostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	16 500	14 625
Redovisningstjänster*	0	29 236
Bankkostnader	3 597	2 582
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 730	5 162
Föreningskostnader (stämma m m)	19 485	2 680
Övriga föreningskostnader	2 258	0
	47 570	54 285

*2023 - Kostnaden redovisas som "Förvaltningskostnader" under not 3.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 595 599	3 595 599
Ingående avskrivningar	-1 670 953	-1 585 013
Årets avskrivningar	-85 940	-85 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 756 893	-1 670 953
Utgående redovisat värde	1 838 706	1 924 646
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 695	41 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 695	41 695
Ingående avskrivningar	-39 803	-37 026
Årets avskrivningar	-1 892	-2 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 695	-39 803
Utgående redovisat värde	0	1 892

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,99	2024-03-01	2 461 996	2 485 996
Stadshypotek	4,99	2024-03-01	95 000	95 000
Stadshypotek	4,99	2024-03-01	100 000	100 000
			2 656 996	2 680 996
Kortfristig del av långfristig skuld			24 000	24 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 681	2 148
Förutbetalda avgifter	161 799	125 802
Övriga interimsskulder	49 641	68 639
	222 121	196 589

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 711 000	2 711 000
	2 711 000	2 711 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frank Werner
Ordförande

Joakim Norström

Jenny Askåker

Peter Isaksson

Mia Berlin

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

Linda Johansen
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FRANK WERNER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6bef9b7b2c0b467e22dd2c6185a98cf1b83e8a1cxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-04-12 11:53:56 UTC



JOAKIM NORSTRÖM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2cc90224ed14b929880e5b09f2aa332b73d6e8a1cxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2024-04-12 14:05:38 UTC



PETER ISAKSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f1447828d3d5f10c66c9b4b16929383e8a1cxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-04-12 14:07:24 UTC



JENNY WIDLUND ASKÅKER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 30c7172a92ec2e5b550c27b9a2558913e0e4e8a1cxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-04-13 08:09:44 UTC



Anna Mia Berlin (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d1e761c8fb74041ec6a2c3a10f8f7c97d74a8a1cxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2024-04-14 13:39:23 UTC



LINDA JOHANSEN

Extern Revisor

Serienummer: 4f2e1ecb443649284623b33cb25435acad77e8a1cxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-04-15 06:22:54 UTC



Penneo dokumentnyckel: 16504-JZLSD-288AM-SFDTZ-84K0Y-NGA41

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>