



Årsredovisning för Brf Distanstuben 4

769617-1763

Räkenskapsåret
2023-01-01 -- 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Distanstuben 4, 769617-1763 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-13.

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

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsstämman den 17 maj 2023.

Ledamöter:

Kent Hedberg - ordförande
Karolina Gromsdotter
Leif Sunnerdahl
Patrik Ask

Suppleanter:

Torbjörn Törehed

Valberedning:

Vid stämman Cilla Hedberg till valberedning.

Revisorer:

Vid stämman valdes Niclas Adersten, Conseil Revision med Conseil Revision som suppleant.

Styrelsemöten:

Föreningen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt har under verksamhetsåret haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 (56). En (5) lägenheter har överlåtit under verksamhetsåret. Vid utgången av året fanns 57 (57) medlemmar.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har skötts av Nabo AB. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Charlott Jerndahl AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningens styrelse har gjort två höjningar av avgiften under 2023; den första januari höjdes avgiften med 5 % och den 1 augusti höjdes avgiften med ytterligare 5 %.

Vid utbetalning av 2023 års arvode uppstod en felaktighet och för mycket arvode utbetalades till styrelsen. Detta har i efterskott rättats till och ledamöterna har återbetalat pengarna till föreningen.

Utförda arbeten under verksamhetsåret 2023:

Vi har anordnat en städdag under våren.

Container för grovsopor har tillhandahållits tre gånger under året: i samband med städdagen, på hösten samt i december.

Armaturererna i källargångarna har bytts ut.

Armaturer vid garaget har bytts ut.

Stamspolning har gjorts i port 58.

Trasiga takpannor har bytts ut.

Sanering och arbete med krypgrunden har påbörjats.

Frånluftsventilerna på vinden har bytts ut.

Klätterställningen på den stora lekplatsen har monterats ner i förberedelse för ny lekställning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 106	2 936	2 856	2 801	2 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 699	-1 162	-1 098	-366	-221
Soliditet*, %	50%	50%	50%	47%	61%
Räntekänslighet**	15,3%	16,4%	9,9%	18,1%	12,0%
Bostadsrättsyta	4 308	4 308	4 308	4 308	4 308
Total yta (bostäder och lokal)	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	442	414	412	413	413
Årsavgifter % av totala rörelseintäkter	61%	61%	62%	63%	61%
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 769	6 781	7 483	8 431	4 965
Genomsnittlig skuldränta, %	3,82%	1,43%	0,01%	1,32%	1,66%
Fastighetens belåningsgrad***, %	35,18	35,24	49,17	60,45	46,20
Taxeringsvärde, tkr	82 886	82 886	65 565	65 565	65 565
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	37 033	37 033	37 033	37 033	37 033
Sparande till underhåll och investeringar****	120	139	90	142	---
Avsättning underhållsfond / kvm total yta*****	110	110	110	110	110
Avskrivning / kvm total yta	347	333	321	225	208
Energikostnad / kvm total yta	238	195	201	172	171

*) Soliditet % definieras som: Totalt eget kapital / totala tillgångar

***) Räntekänslighet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

****) Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / Fastighetens taxeringsvärde

*****) Sparande till underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande dirften under räkenskapsåret. Anges per kvm.

*****) Enligt stadgarna § 54; Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan ska istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Kommentarer till ovan nyckeltal:

Räntekänsligheten är fortsatt hög. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften ytterligare. Det sker i två steg; 15 % den 1 januari 2024 med ytterligare 15 % den 1 april 2024. En hyresrätt har också frigjorts och försäljning kan komma att ske under 2024.

Föreningen har de senaste åren haft positivt sparande till framtida underhåll.

Upplysning vid förlust

Föreningens styrelse arbetar aktivt med att långsiktigt skapa ett nollresultat i föreningen bland annat genom ytterligare avgiftshöjningar från årsskiftet.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	30 554 589	6 478 658	4 406 624	-8 516 054	-1 162 176	31 761 641
Försålda lägenheter						0
Resultatdisposition			-198 278	-963 898	1 162 176	0
Årets resultat					-1 699 423	-1 699 423
Vid årets slut	30 554 589	6 478 658	4 208 346	-9 479 952	-1 699 423	30 062 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-9 479 952
årets resultat	<u>-1 699 423</u>
totalt	-11 179 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	-483 952
avlyft från fond för yttre underhåll	695 281
balanseras i ny räkning	<u>-11 390 703</u>
summa	-11 179 374

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 -- 2023-		2022-01-01 -- 2022-	
		12-31		12-31	
Rörelseintäkter					
Nettoomsättning	2		3 099 462		2 905 166
Övriga rörelseintäkter	3		6 324		31 095
Summa rörelseintäkter			3 105 785		2 936 261
Fastighetsskostnader					
Fastighetsskötsel m.m.	4	-	377 592	-	263 124
Reparationer	5	-	68 961	-	236 045
Underhåll	6	-	695 281	-	304 669
Taxebundna kostnader	7	-	1 182 082	-	994 083
Försäkring	8	-	57 645	-	51 124
Fastighetsskatt		-	85 132	-	79 941
Förvaltningskostnader	9	-	181 064	-	322 734
Styrelsearvode	10	-	63 475	-	56 839
Fastighetskostnader		-	2 711 232	-	2 308 558
Resultat före avskrivningar och räntekostnader			394 553		627 703
Avskrivningar					
Avskrivningar		-	1 533 889	-	1 472 034
Rörelseresultat		-	1 139 336	-	844 331
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande intäkter			692		12 954
Räntekostnader och liknande kostnader	11	-	560 779	-	330 799
Summa finansiella kostnader		-	560 087	-	317 845
Resultat efter finansiella poster		-	1 699 423	-	1 162 176
Årets resultat		-	1 699 423	-	1 162 176

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	57 348 990	58 628 773
Markanläggningar	13	367 275	472 299
Maskiner och inventarier	14	678 659	827 741
Summa materiella anläggningstillgångar		58 394 924	59 928 813
Summa anläggningstillgångar		58 394 924	59 928 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	19 328	3 815
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	16	214 030	84 080
Summa kortfristiga fordringar		233 358	87 895
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 425	3 425
Bank		1 494 799	1 502 884
Summa kassa och bank		1 498 224	1 506 309
Summa omsättningstillgångar		1 731 582	1 594 205
SUMMA TILLGÅNGAR		60 126 506	61 523 017

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 033 247	37 033 247
Fond för yttre underhåll		4 208 346	4 406 624
<i>Summa bundet kapital</i>		41 241 593	41 439 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	9 479 952	8 516 054
Årets resultat	-	1 699 423	1 162 176
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	11 179 374	9 678 230
Summa eget kapital		30 062 219	31 761 641
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	9 975 000	6 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 975 000	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	19 187 089	23 211 089
Leverantörsskulder		332 008	124 291
Skatteskulder		10 389	6 917
Övriga kortfristiga skulder		10 401	5 840
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	19	549 400	413 239
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		20 089 287	23 761 376
Summa skulder		30 064 287	29 761 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 126 506	61 523 017

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 -- 2023-12-31	2022-01-01 -- 2022-12-31
Likvida medel vid årets början	1 506 309	4 206 852
Resultat efter finansiella poster	- 1 699 423	- 1 162 176
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 533 889	1 472 034
Kassaflöde från löpande verksamhet	- 165 534	309 858
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 145 463	1 839 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	- 3 672 089	- 957 342
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	- 3 983 085	1 192 362
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) minskning (-) av långfristiga skulder	3 975 000	- 3 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 975 000	- 3 025 000
Årets kassaflöde	- 8 085	- 1 832 638
Likvida medel vid årets slut	1 498 224	1 506 309

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Distanstuben 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande perioder/avskrivningstider. Fastigheten har därmed delats in i väsentliga komponenter, identifierade komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark bedöms ha obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därmed inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<i>Andel av bokf. värde i %</i>
<i>Fastigheten:</i>	
Stomme, grund och restpost	46,6%
Stammar, värme	6,2%
Stammar, vatten	5,8%
VVS, undercentral	0,2%
VVS, styr	0,2%
Balkonger	0,4%
Fönster	11,0%
Dörrar	3,4%
Fasad	18,7%
Tak	0,8%
Trapphus	0,3%
Ventilation, kanaler	0,4%
Ventilation, fläktar	0,4%
El, ledningar, kabel, central	1,0%
El, övrigt	0,9%
Tvättstugor	0,8%
Tvättstugor, maskiner	0,0%
Ombyggnad yreslägenheter kök mm	3,0%
<i>Övriga inventarier:</i>	
Fastighetsförbättringar	2 - 10%
Markanläggningar	10 5%
Inventarier, verktyg och installationer	5%

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2023 är avgiften 1 589 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder

Not 2	Rörelseintäkter	2023	2022
	Årsavgifter, bostäder	1 906 229	1 781 636
	Hysesintäkter, bostäder	855 242	823 203
	Hysesintäkter, lokaler	128 775	128 775
	Hysesintäkter, garage och parkeringsplatser	207 476	177 155
	Övriga hyresintäkter	1 740	580
	Hyses- och avgiftsrabatter	-	6 183
	Summa	3 099 462	2 905 166

Not 3	Övriga intäkter	2023	2022
	Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
	Pantsättningsavgifter	525	2 424
	Andrahandsuthyrningsavgifter	4 460	-
	Övriga rörelseintäkter	26	27 463
	Summa	6 324	31 095

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2023	2022
	Besiktning och service	6 238	23 718
	Fastighetsskötsel	5 854	-
	Teknisk förvaltning	121 850	-
	Snöskottning	81 000	59 001
	Städning	130 807	121 652
	Trädgårdsarbete	2 615	11 408
	Övriga kostnader för fastighetsskötsel	29 228	47 346
	Summa	377 592	263 124

Not 5	Reparationer	2023	2022
	Hysesbostäder	11 452	12 577
	El, värme, vatten och ventilation	15 717	20 013
	Vattenskador	-	156 625
	Fönster, portar, lås och balkonger	16 363	21 569
	Tvättstugor	23 430	11 211
	Övrig reparation	1 999	14 050
	Summa	68 961	236 045

Not 6	Underhåll	2023	2022
	Hysesbostäder	30 000	-
	Gemensamma utrymmen	153 196	173 529
	Huskropp utvändigt	183 814	3 519
	Fönster, portar, lås och balkonger	-	18 995
	Installationer	-	15 757
	Ventilation	292 500	-
	Markytor	35 771	73 320
	Garage	-	19 549
	Summa	695 281	304 669

Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	Fastighetsel	226 084	103 912
	Fjärrvärme	614 586	566 341
	Vatten	209 128	189 072
	Sophämtning	87 575	92 041
	Kabel-Tv och bredband	44 709	42 717
	Summa	1 182 082	994 083

Not 8	Försäkring	2023	2022
	Fastighetsförsäkring	57 645	51 124
	Summa	57 645	51 124

Not 9	Förvaltningskostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	-	3 389
	Ekonomisk förvaltning	112 777	109 118
	Teknisk fastighetsförvaltning	-	128 384
	Stämma, städdagar och liknande	750	-
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	24 102	34 036
	Revisionskostnader	35 938	36 875
	Övriga förvaltningskostnader	7 497	10 932
	Summa	181 064	322 734

Not 10	Styrelsearvode	2023	2022
	Styrelsearvoden	48 300	43 250
	Sociala avgifter	15 175	13 589
	Summa	63 475	56 839

Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	560 779	330 798
	Summa	560 779	330 798

Not 12	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	66 413 220	66 413 220	
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	66 413 220	66 413 220	
	Ingående ackumulerad avskrivning	- 7 784 447	- 6 504 071	
	Årets avskrivning	- 1 279 783	- 1 280 376	
	Utgående ackumulerad avskrivning	- 9 064 230	- 7 784 447	
	Utgående restvärde enligt plan	57 348 990	58 628 773	
	<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 137 295</i>	<i>15 137 295</i>	
	Taxeringsvärden	2023-12-31	2022-12-31	
	Byggnad	47 672 000	47 672 000	
	Mark	35 214 000	35 214 000	
		82 886 000	82 886 000	
	Not 13	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 240 625	1 240 625
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 240 625	1 240 625
		Ingående ackumulerad avskrivning	- 768 326	- 663 302
		Årets avskrivning	- 105 024	- 105 024
		Utgående ackumulerad avskrivning	- 873 350	- 768 326
		Utgående restvärde enligt plan	367 275	472 299
	Not 14	Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 434 176	1 434 176
		Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 434 176	1 434 176
		Ingående ackumulerad avskrivning	- 606 435	- 519 801
		Årets avskrivning	- 149 082	- 86 634
		Utgående ackumulerad avskrivning	- 755 517	- 606 435
		Utgående restvärde enligt plan	678 659	827 741
	Not 15	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
		Skattekonto	19 328	3 815
		Summa	19 328	3 815

Not 16	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Kabel-TV/Bredband	8 769	8 513
	Fastighetsskötsel	32 726	31 850
	Försäkring	9 775	8 771
	Förvaltning	29 549	27 741
	Upplupna parkeringsintäkter	6 259	2 232
	Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter	126 952	4 973
	Summa	214 030	84 080

Not 17	Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
	Räntesats	Löptid		
			-	11 336 089
	4,80%	2024-03-01	3 336 089	-
	4,80%	2024-03-01	1 851 000	-
	0,79%	2024-12-01	6 000 000	6 000 000
	4,75%	2024-12-01	8 000 000	-
	3,96%	2026-04-30	9 975 000	9 975 000
			-	1 900 000
			29 162 089	29 211 089

Varav kortfristig del 19 187 089 23 211 089

Not 18	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Totalt uttagna pantbrev	36 389 000	36 389 000
	Summa	36 389 000	36 389 000

Not 19	Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyror och avgifter	239 524	217 855
	Upplupen ränta	83 586	21 357
	El	36 810	9 388
	Värme	87 379	79 098
	Vatten	34 935	31 489
	Sopor	18 041	16 786
	Städning	-	9 266
	Snöskottning	21 125	-
	Revisionskostnad	28 000	28 000
	Summa	549 400	413 239

Not 20 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgiften i två steg; 15 % den 1 januari 2024 och 15 % den 1 april 2024
Felaktigt utbetalda arvoden har rättats.

Under 2024 kommer kryppgrunden på fastigheterna att relinas.

Föreningen kommer att sälja den hyresrätt som återlämnats till föreningen och nyttja inkomna medel till att amortera på föreningens lån.

Underskrifter

Fagersjö den

Kent Hedberg
ordförande

Patrik Ask

Leif Sunnerdahl

Karolina Gromsdotter

Min revisionsberättelse har lämnats den
Conseil Revision AB

Niclas Adersten
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."

PATRIK ASK

Styrelseledamot

Serienummer: 19700501xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-03-08 06:31:54 UTC



KENT HEDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19691212xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-03-08 10:13:17 UTC



KAROLINA GROMSDOTTER

Styrelseledamot

Serienummer: 19841223xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-03-08 10:31:39 UTC



LEIF SUNNERDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19631122xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-03-08 16:19:20 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 146.75.xxx.xxx

2024-03-11 12:33:30 UTC



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>