

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg

769614-1204



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6.
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-03-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun .

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plåten 8. Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 951 kvm.

Föreningens fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutrymme i stamfastigheten Plåten 3 och har ingen mark.

Fastighetens adresser är Sundbybergs torg 1B samt Sundbybergs torg 1J. Föreningen har två terasser på våning 9 i 1B och 1J med utemöbler.

Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 951 kvm, fördelat på 77 st lägenheter, varav allt utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

34 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Ari Kouvonen	Ordförande
Rolf Helge	Styrelseledamot
Alireza Sadeghi Shahriary	Styrelseledamot
Michael Bergström	Styrelseledamot
Pedra Herdegen	Styrelseledamot
Peter Hagberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Inga Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

Mars 2022 Stamspolning

Planerade underhåll

2024 OVK

Avtal med leverantörer

Bostadsrättstillägg	Trygg-Hansa
Städservice	XLNT Städservice AB
Fastighetsskötsel	B.K. Fastighetsservice AB
Förvaltning	Simpleko AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Nyckelservice	Låspunkten AB
Takentreprenör	Vägg & tak plåt AB
Hissbesiktning	Inspecta AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har gynnats av tidigare lån med låga räntor. I början av 2023 lades ett lån om till ett nytt lån med lägre ränta jämfört med aktuellt omvärldsläge.

Föreningen har det totala lånebeloppet fördelat på fem (5) lån. Villkorsändringsdagen för de fem lånen är 2024, 2025, två stycken 2026 samt 2027. Den 1 juli 2023 uppgick lånen totalt till ca 51,9 miljoner kr. En minskning med ungefär 1,8 miljoner från föregående år.

Förändringar i avtal

I början av 2023 amorterades ett lån på 5 miljoner och lades om till ett lån på 3,5 miljoner med en ränta på 3,60%.

Övriga uppgifter

Terrassgruppen har skapat en fin miljö på terrasserna i B- och J-huset. Terrasserna har kunnat användas under året och det har även anordnats julfika och nationaldagsmingel på terrassen.

Styrelsen har städad och fixat ett styrelserum som kan användas av medlemmarna för diverse aktiviteter.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 98.61%
- Övriga intäkter 0.75%
- Hyresintäkter, lokaler 0.64%



- Taxebundna kostnader 46.16%
- Reparationer 19.12%
- Övriga externa kostnader 12.21%
- Fastighetsskötsel 10.16%
- Övriga driftskostnader 8.32%
- Personalkostnader 4.03%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2023-06	2022-06	2021-06	2020-06	2019-06
Nettoomsättning	4 249 950	4 248 768	4 252 311	4 316 818	4 207 713
Resultat efter fin. poster	-1 146 598	-1 098 913	-1 235 449	-913 286	-1 205 935
Soliditet, %	82	82	81	81	81
Yttre fond	665 727	576 000	384 000	192 000	-
Taxeringsvärde	240 000 000	240 000 000	192 000 000	192 000 000	192 000 000
Bostadsyta, kvm	5 951	5 951	5 951	5 951	5 951
Årsavgift per kvm	704	704	704	704	704
bostadsrättsyta, kr					
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 731	9 018	9 389	9 760	9 794
Sparande per kvm bostadsyta, kr	277,97	274,69	272,42	293,54	265,13
Räntekänslighet, %	12,40	12,80	13,33	13,86	13,91
Energikostnad per kvm, kr	145,19	129,57	111,22	102,52	106,51
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,91	1,10	1,24	1,71
Belåningsgrad, %	17,77	18,19	18,77	19,34	19,20

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande per kvm bostadsyta: resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll delat med total yta

Räntekänslighet: 1 % av föreningens lån delat med årsavgift. Visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan går upp 1 %.

Energikostnad per kvm: fjärrvärme, vatten och el delat med yta

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	227 137 500	-	-	227 137 500
Upplåtelseavgifter	25 237 500	-	-	25 237 500
Fond, yttre underhåll	576 000	-	89 727	665 727
Balanserat resultat	-8 998 939	-1 098 913	-89 727	-10 187 580
Årets resultat	-1 098 913	1 098 913	-1 146 598	-1 146 598
Eget kapital	242 853 147	0	-1 146 598	241 706 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 187 580
Årets resultat	-1 146 598
Totalt	-11 334 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-160 840
Balanseras i ny räkning	-11 413 337
	-11 334 177

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 249 950	4 248 768
Rörelseintäkter		623	-3
Summa rörelseintäkter		4 250 573	4 248 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 880 484	-1 925 780
Övriga externa kostnader	7	-274 015	-204 569
Personalkostnader	8	-90 485	-91 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 639 928	-2 625 400
Summa rörelsekostnader		-4 884 912	-4 847 348
RÖRELSERESULTAT		-634 339	-598 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-512 268	-500 330
Summa finansiella poster		-512 259	-500 330
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 146 598	-1 098 913
ÅRETS RESULTAT		-1 146 598	-1 098 913

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	292 413 217	295 031 353
Maskiner och inventarier	11	79 919	101 711
Summa materiella anläggningstillgångar		292 493 136	295 133 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 493 136	295 133 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 735	29 816
Övriga fordringar	12	1 007	3 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 616	107 078
Summa kortfristiga fordringar		108 358	140 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 724 935	1 879 765
Summa kassa och bank		1 724 935	1 879 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 833 293	2 020 290
SUMMA TILLGÅNGAR		294 326 429	297 153 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 375 000	252 375 000
Fond för yttre underhåll		665 727	576 000
Summa bundet eget kapital		253 040 727	252 951 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 187 580	-8 998 939
Årets resultat		-1 146 598	-1 098 913
Summa ansamlad förlust		-11 334 177	-10 097 853
SUMMA EGET KAPITAL		241 706 550	242 853 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	42 748 425	53 456 037
Summa långfristiga skulder		42 748 425	53 456 037
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 207 612	207 612
Leverantörsskulder		151 921	140 108
Övriga kortfristiga skulder		8 977	5 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	502 944	490 937
Summa kortfristiga skulder		9 871 454	844 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 326 429	297 153 354

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 879 765	2 653 980
Resultat efter finansiella poster	-1 146 598	-1 098 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	6 942
Årets avskrivningar	2 639 928	2 625 400
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 493 330	1 533 429
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 167	-20 206
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 284	29 150
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 552 781	1 542 372
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-108 975
Kassaflöde från investeringar	0	-108 975
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 707 612	-2 207 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 707 612	-2 207 612
ÅRETS KASSAFLÖDE	-154 831	-774 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 724 935	1 879 765

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår, 2013.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	4 191 516	4 191 516
Hysesintäkter, lokaler	27 000	27 000
Övriga intäkter	32 057	30 249
Summa	4 250 573	4 248 765

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	59 786	48 491
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 275	0
Besiktning och service	52 226	65 708
Städning	86 190	77 023
Trädgårdsarbete	1 161	47 824
Snöskottning	27 450	27 450
Summa	228 088	266 496

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	268 425	399 828
Försäkringsskador	0	4 857
Planerat underhåll	0	108 188
Planerat underhåll lås och larm	160 840	0
Summa	429 265	512 873

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	250 576	219 564
Uppvärmning	368 386	342 813
Vatten	245 065	208 698
Sophämtning	172 272	194 070
Summa	1 036 299	965 145

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	101 259	96 396
Bredband	85 573	84 870
Summa	186 832	181 266

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Vidarefakturerade kostnader	625	0
Övriga förvaltningskostnader	132 204	68 606
Förbrukningsmaterial	13 691	12 421
Revisionsarvoden	21 562	21 578
Ekonomisk förvaltning	105 934	101 964
Summa	274 015	204 569

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Sociala avgifter	18 035	20 199
Summa	90 485	91 599

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	512 268	500 268
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	512 268	500 330

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 540 375	316 540 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 540 375	316 540 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 509 022	-18 890 886
Årets avskrivning	-2 618 136	-2 618 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 127 158	-21 509 022
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	292 413 217	295 031 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 220 209</i>	<i>106 220 209</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 000 000	154 000 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	86 000 000
Summa	240 000 000	240 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 975	0
Inköp	0	108 975
Utgående anskaffningsvärde	108 975	108 975
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 264	0
Avskrivningar	-21 792	-7 264
Utgående avskrivning	-29 056	-7 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 919	101 711

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 007	998
Övriga fordringar	0	2 633
Summa	1 007	3 631

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 893	8 558
Försäkringspremier	34 378	32 507
Kabel-TV	12 676	38 022
Bredband	2 458	2 235
Förvaltning	27 211	25 756
Summa	82 616	107 078

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,95 %	17 256 037	17 463 649
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,59 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,89 %	8 700 000	8 700 000
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,14 %	13 500 000	13 500 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,60 %	3 500 000	5 000 000
Summa			51 956 037	53 663 649
Varav kortfristig del			9 207 612	207 612

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
El	12 558	19 917
Uppvärmning	17 405	15 710
Utgiftsräntor	95 727	78 056
Förutbetalda avgifter/hyror	356 043	356 043
Beräknat revisionsarvode	21 211	21 211
Summa	502 944	490 937

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	64 500 000	64 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat att inte höja avgifterna, utan ligger kvar på samma avgiftsnivå som tidigare.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Ari Kouvonen
Ordförande

Alireza Sadeghi Shahriary
Styrelseledamot

Michael Bergström
Styrelseledamot

Pedra Herdegen
Styrelseledamot

Rolf Helge
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor