

Årsredovisning

Brf Nedslaget 1

769622-9587

Styrelsen för Brf Nedslaget 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard som pågående renoveringar ska ge, samt god effektivitet i föreningens drift och förvaltning.

Styrelsens ledstjärna för arbetet under året har varit öppenhet och transparens.

Fakta om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Nedslaget 1 registrerades 2011-04-07, nuvarande stadgar registrerades 2022-09-09 hos Bolagsverket enligt årsmötesbeslut den 19 maj 2021 och den 24 maj 2022. Även arbets- och basordning har uppdaterats under året.

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

Föreningen förvärvade 2014-09-10 fastigheten Nedslaget 1 i Stockholms kommun för totalt SEK 58 696 694. Marken innehas med äganderätt.

Det är föreningens åttonde hela räkenskapsår som innehavare av ovan nämnd fastighet.

Till grund för föreningens verksamhet ligger den ekonomiska plan vilken upprättats i samband med övertagandet och registrerades på Bolagsverket 2014-07-02.

Till föreningens styrelse valdes vid årsmötet 2023-05-24:

Carolina Flodin, ledamot

Kerstin Banck-Jansson, ledamot

Robin Engqvist, ledamot

André Borgström, ledamot

Anna Corneliussen, suppleant

Torbjörn Skarsgård, suppleant

Till revisor valdes:

Erik Hallander, Weaudit

Valberedning:

Ingela Charlez

Eva Larsson

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av Carolina Flodin och Kerstin Banck-Jansson

Arbetsgrupper:

Styrelsen har under året haft en löst sammansatt trädgårdsgrupp främst bestående av:

Kerstin Banck-Jansson, port 29, Eva Larsson port 33, Saman Shekari port 29 Gunvor Hörnsäter port 35, Mia Tholinder port 37

Styrelsen har under 2023 haft 11 protokollförda möten, därtill ett antal arbets- och informationsmöten, mail och telefonkontakter, beställt container vår och höst samt skrivit tre nyhetsbrev till de boende.

Brf Nedslaget 1 innehade under året medlemskap i branschorganisationen NABO, vilket innebär möjlighet till utbildning och seminarier med inriktning på styrelsens ansvar samt nyheter/information/råd/stöd för bostadsrättsföreningar.

Allmänt om fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten Nedslaget 1 med adress Isjaksgränd 25-37, samt Vasaloppsvägen 63-65 i Hägersten. Byggnaden innehåller 54 bostadslägenheter, varav 46 stycken från 2022 upplåts med bostadsrätt och 8 stycken med hyresrätt.

Total bostadsyta är 2 894 kvm.

Byggnaden innehåller vidare 4 stycken lokaler om totalt 374 kvm, samt 26 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Trygg-Hansa, bostadstillägg för medlemmarna ingår i premien.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2032.

Fiberanslutning

Stockholms stadsnät har dragit fiber och avtal med AB Sappa finns där bredband, TV (basutbud) och telefoni ingår för medlemmar och hyresgäster. Avtalet gäller fram till 2026-11-30.

Förvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning har under året utförts av Bostadsförvaltning Sverige AB

Fastighetens ekonomiska förvaltning utförs av Bostadsförvaltning Sverige AB

Trappstädning utförs av Smart Städ/Smart Förvaltning Sverige AB.

Byte av trapphusmattorna utfördes av Hr Björkmans Entrémattor

Avtal om snöröjning för vintern 2022/2023 träffades med Gröndals Mark / Bygg och för vintern 2023/2024 med Sund Entreprenad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 8% från den 1 januari 2023.

Under hösten höjdes parkeringsavgifterna till 500 kr/mån. Parkeringsplatserna med elladdstolpar fastighetprissattes till 700 kr/mån om elen nyttjades förutom den separata laddningskostnaden.

Under våren startade arbetet med den sista etappen i föreningens planerade renovering. Byte av avloppsrör i bottenplatta och mark genomfördes och avslutades i augusti. I samband med bytet så beslutade styrelsen att i förebyggande syfte installera laddstolpar för elbilar. Installationen blev i det närmaste kostnadsneutral då styrelsen ansökte och fick statligt bidrag för arbetet.

Både vår- och höststädningen ställdes in då gården i omgångar var uppgrävd.

Vi har genomfört lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som resulterade i krav på åtgärder, och lät då genomföra en rengöring av hela systemet.

Ett annat, i år återkommande bekymmer, är ny vattenskada i Parklekens lokal, orsakad av ett regnoväder i juni och där försäkringsbolaget i dagens läge inte godkänner skadeorsaken. Styrelsen har låtit göra en skyfallsutredning vilken vi väntar utlåtande från, för att sedan gå vidare med ärendet till försäkringsbolaget.

Medlemsinformation

Under 2023 har 5 st överlåtelse skett.

6 st nya medlemmar har tillkommit och 5 st har lämnat föreningen. Antalet medlemmar 2023-12-31 var 68 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	2 625	2 447	2 538	2 531
Resultat efter finansiella poster	-6 450	-1 373	-674	-81
Soliditet %	30	36	33	30
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	707			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	64			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 716			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	18 897			
Räntekänslighet %	26,7			
Sparande (kr) per kvadratmeter	-188			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	258			

El ingår inte i avgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppkommer till stor del av stora underhållskostnader under året samt ökade räntekostnader.

Föreningens ekonomi är efter justering för avskrivningar och underhållskostnader inte i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av avgifterna. Föreningen har höjt avgifterna från 2024-02-01. Föreningen håller löpande koll på ekonomin och vid behov kan ytterligare avgiftsförändring vara aktuellt för att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden inte ska påverkas.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 994 451	1 554 000	15 038 595	-37 088 441	-1 373 292
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 373 292	1 373 292
Förändring av underhållsfond		-431 950		431 950	
Årets resultat					-6 449 550
Belopp vid årets utgång	47 994 451	1 122 050	15 038 595	-38 029 783	-6 449 550

	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 125 313
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av underhållsfond	0
Årets resultat	-6 449 550
Belopp vid årets utgång	19 675 763

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-38 029 783
Årets resultat	-6 449 550
<i>Summa</i>	<i>-44 479 333</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	560 000
lanspråktagande av underhållsfond	-1 122 050
Balanseras i ny räkning	-43 917 283
<i>Summa</i>	<i>-44 479 333</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyror och avgifter	2, 3	2 624 621	2 446 968
Övriga rörelseintäkter		1 888	3 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 626 509	2 450 568
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster, entreprenad	4	-131 266	-135 914
Underhåll och reparationer	5, 6	-5 778 347	-1 149 837
Taxebundna kostnader	7	-1 037 638	-995 010
Personalkostnader		-60 157	-59 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 418	-359 761
Övriga externa förvaltningskostnader	8	-309 707	-401 748
Summa rörelsekostnader		-7 693 533	-3 101 538
Rörelseresultat		-5 067 024	-650 970
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 382 537	-722 321
Summa finansiella poster		-1 382 526	-722 321
Resultat efter finansiella poster		-6 449 550	-1 373 291
Resultat före skatt		-6 449 550	-1 373 291
Årets resultat		-6 449 550	-1 373 291

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	63 799 073	64 147 833
Inventarier, verktyg och installationer	10	205 706	114 224
Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	11	252 377	211 383
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>64 257 156</i>	<i>64 473 440</i>
Summa anläggningstillgångar		64 257 156	64 473 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 981	12 188
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>12 981</i>	<i>12 188</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 480 029	7 361 329
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 480 029</i>	<i>7 361 329</i>
Summa omsättningstillgångar		1 493 010	7 373 517
SUMMA TILLGÅNGAR		65 750 166	71 846 957

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 994 451	47 994 451
Underhållsfond		1 122 050	1 554 000
Upplåtelseavgifter		15 038 595	15 038 595
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>64 155 096</i>	<i>64 587 046</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-38 029 783	-37 088 441
Årets resultat		-6 449 550	-1 373 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-44 479 333</i>	<i>-38 461 733</i>
Summa eget kapital		19 675 763	26 125 313
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	15 302 781	33 792 446
Summa långfristiga skulder		15 302 781	33 792 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	29 521 185	11 441 849
Leverantörsskulder		859 314	125 164
Skatteskulder		214 572	203 502
Övriga skulder		15 951	14 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 600	143 757
Summa kortfristiga skulder		30 771 622	11 929 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 750 166	71 846 957

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 067 024	-650 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	376 418	359 761
Erhållen ränta	11	-
Erlagd ränta	-1 382 537	-722 321
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-6 073 132</i>	<i>-1 013 530</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-793	-12 185
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	763 088	-14 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 310 837	-1 040 563
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119 140	-125 225
Investeringar pågående byggnation	-40 994	-211 383
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 134	-336 608
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	-	5 080 000
Utbetalning, amortering av lån	-410 329	-405 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-410 329	4 674 275
Årets kassaflöde	-5 881 300	3 297 104
Likvida medel vid årets början	7 361 329	4 064 225
Likvida medel vid årets slut	1 480 029	7 361 329

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,8	125
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier	20	5
Installationer	10	10

Not 2	Intäkter	2023	2022
	Avgifter bostadsrätter	1 676 486	1 529 916
	Hyror hyresrätter	560 080	533 410
	Hyror lokaler	241 572	247 499
	Hyror parkering	137 106	124 838
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 297	10 585
	Övriga intäkter	1 080	720
		2 624 621	2 446 968

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfallshantering, bredband, TV (basutbud), bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll.

Not 4	Förvaltningstjänster, entreprenad	2023	2022
	Material förvaltningstjänster	-1 449	-3 749
	Teknisk förvaltning	-48 750	-51 735
	Städtjänster	-70 396	-66 404
	Övriga avtalskostnader	-10 671	-14 026
		-131 266	-135 914

Not 5	Reparation och underhåll	2023	2022
	Reparation av gemensamma utrymmen	-122 372	-8 846
	Reparation av installationer/OVK	-48 439	-83 086
	Reparation av bostäder/lokaler	-6 868	-287 708
	Utemiljö	-278	-6 670
	Snö- och halkbekämpning	-140 379	-109 577
		-318 336	-495 887
Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	Underhåll installationer	-5 425 011	-81 250
	Underhålls OVK	-35 000	-
	Underhåll markytor, utemiljö	-	-572 700
		-5 460 011	-653 950
Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-127 892	-165 644
	Fjärrvärme	-568 628	-523 090
	Vatten och avlopp	-145 702	-117 029
	Sophantering	-77 158	-61 667
	Grovsopor	-7 527	-22 921
	Kabel-TV/bredband	-97 035	-92 712
	Pant- och överlåtelseavgifter	-13 077	-11 948
	Kostnader vidarefakturerat boende	-619	-
		-1 037 638	-995 011
Not 8	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Övriga förvaltningskostnader/mäklararvoden	-11 324	-123 309
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	-91 552	-81 804
	Fastighetsförsäkring	-57 878	-55 656
	Bankkostnader	-9 227	-3 346
	Medlemsavgifter	-	-5 162
	Fastighetskatt	-109 176	-105 396
	Konsultarvoden	-9 300	-7 450
	Revisionsarvoden	-21 250	-19 625
		-309 707	-401 748

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Utgående anskaffningsvärden	43 594 975	43 594 975
	Ingående avskrivningar	-2 660 298	-2 311 538
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-348 760	-348 760
	Utgående avskrivningar	-3 009 058	-2 660 298
	Ingående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
	Utgående uppskrivningar	23 213 156	23 213 156
	Redovisat värde	63 799 073	64 147 833

Taxeringsvärde byggnad: 28 564 000

Taxeringsvärde mark: 57 773 000

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	125 225	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	118 471	125 225
	Utgående anskaffningsvärden	243 696	125 225
	Ingående avskrivningar	-11 001	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-26 989	-11 001
	Utgående avskrivningar	-37 990	-11 001
	Redovisat värde	205 706	114 224

Not 11	Pågående arbeten avseende anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	211 383	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	40 994	211 383
	Utgående anskaffningsvärden	252 377	211 383
	Redovisat värde	252 377	211 383

Not 12	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Lån SBAB rörlig ränta f.n 5,07%, ffd 2024-12-11	-5 404 394	-5 440 757
	Lån SBAB rörlig ränta f.n 5,07%, ffd 2024-12-11	-5 566 791	-5 590 757
	Lån SBAB bunden ränta 4,20%, ffd 2025-11-12	-4 687 500	-4 737 500
	Lån SBAB bunden ränta 1,15%, ffd 2024-08-09	-18 300 000	-18 400 000
	Lån SBAB bunden ränta 4,20%, ffd 2025-11-12	-10 865 281	-11 065 281
	Kortfristig del av långfristig skuld	29 521 185	11 441 849
		-15 302 781	-33 792 446

Uppskattad amortering för 2024 uppgår till 415 305 kr.

Tre av lånen förfaller under 2024 och klassificeras som kortfristig skuld även om de omsätts vid förfalldagen.

Not 13	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 629 000	46 629 000
	Summa ställda säkerheter	46 629 000	46 629 000

UNDERSKRIFTER

Hägersten enligt digital signatur

Carolina Flodin
Styrelseordförande

Kerstin Banck-Jansson

André Borgström

Robin Engqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 861c14ba-a1f1-4ada-b280-b87159b45cad

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Nedslaget 1 20231231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-04-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-30**.

Banck-Jansson, Kerstin Margareta

kerban@telia.com



BankID returnerade
personnamnet "Kerstin Margareta
Banck-Jansson"

Signerat: 2024-04-25

Flodin, Anna Carolina

carolina.flodin@icloud.com



BankID returnerade
personnamnet "Carolina Flodin"

Signerat: 2024-04-27

Engqvist, Robin Dan Martin

robin.engqvist@outlook.com



BankID returnerade
personnamnet "ROBIN
ENGQVIST"

Signerat: 2024-04-25

Borgström, André Mattias

andreproduktion@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "ANDRÉ
BORGSTRÖM"

Signerat: 2024-04-30

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-04-30

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.