

Årsredovisning 2024

Brf Klubbacken 5

769601-0946



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Klubbacken 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 kommit 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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Klubbacken 5	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Johan Arevång	Ordförande
Ulrika Grundén	Styrelseledamot
Henrik Lönegren	Styrelseledamot
Marie Peltola	Suppleant
Thomas Järvi	Suppleant

Valberedning

Eva Nettelblatt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Inga-Lill Berneskog Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av originalbalkong
- 2022 ● Laddelstolpar installerades
- 2020 ● Renovering av balkonger
- 2019 ● Byte värmepåsar
- 1997 ● Rörstambyte, Elstambyte, Omputsning av fasad, Nya balkonger

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● Fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Bredband och TV	Tele 2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	842 617	956 248	790 998	757 980
Resultat efter fin. poster	38 085	-229 019	-116 643	-431 313
Soliditet (%)	88	89	85	70
Yttre fond	118 200	309 335	191 135	72 935
Taxeringsvärde	39 400 000	39 400 000	39 400 000	24 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	747	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	79,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 212	1 213	1 764	3 418
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 212	1 212	1 699	3 292
Sparande per kvm totalyta, kr	160	268	0	-307
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	40	41	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	239	192	180	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	31	31	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	332	264	252	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,24	4,03	-	-
Räntekänslighet (%)	1,57	1,62	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 905 604	-	-	6 905 604
Upplåtelseavgifter	5 253 465	-	-	5 253 465
Fond, yttre underhåll	309 335	-	-191 135	118 200
Balanserat resultat	-1 223 016	-229 019	191 135	-1 260 899
Årets resultat	-229 019	229 019	38 085	38 085
Eget kapital	11 016 370	0	38 085	11 054 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 260 899
Årets resultat	38 085
Totalt	-1 222 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	118 200
Balanseras i ny räkning	-1 341 015
	-1 222 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	842 617	956 248
Övriga rörelseintäkter	3	2 201	9 473
Summa rörelseintäkter		844 818	965 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-534 657	-871 209
Övriga externa kostnader	9	-84 833	-133 288
Personalkostnader	10	-8 336	-19 105
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-125 976	-129 936
Summa rörelsekostnader		-753 802	-1 153 537
RÖRELSERESULTAT		91 016	-187 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 956	19 035
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-65 887	-60 237
Summa finansiella poster		-52 931	-41 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38 085	-229 019
ÅRETS RESULTAT		38 085	-229 019

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	10 940 348	11 056 820
Maskiner och inventarier	13	53 032	62 536
Summa materiella anläggningstillgångar		10 993 380	11 119 356
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 993 380	11 119 356
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 645	0
Övriga fordringar	14	125 011	1 282 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 750	0
Summa kortfristiga fordringar		175 406	1 282 047
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 376 836	37 552
Summa kassa och bank		1 376 836	37 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 552 242	1 319 599
SUMMA TILLGÅNGAR		12 545 621	12 438 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 159 069	12 159 069
Fond för yttre underhåll		118 200	309 335
Summa bundet eget kapital		12 277 269	12 468 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 260 899	-1 223 016
Årets resultat		38 085	-229 019
Summa fritt eget kapital		-1 222 815	-1 452 034
SUMMA EGET KAPITAL		11 054 454	11 016 370
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 243 000	1 243 000
Leverantörsskulder		38 731	40 338
Skatteskulder		67 640	62 160
Övriga kortfristiga skulder		-4	12 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	141 800	67 829
Summa kortfristiga skulder		1 491 167	1 425 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 545 621	12 441 977

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	91 016	-187 817
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	125 976	146 811
	216 992	-41 006
Erhållen ränta	12 956	19 035
Erlagd ränta	-67 815	-58 256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162 133	-80 227
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	408	-84 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	70 510	-41 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233 051	-206 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	77 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	77 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 051	-629 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 143 848	1 773 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 376 899	1 143 848

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klubbacken 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Maskiner och inventarier	12,5 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	744 789	717 888
Hysesintäkter, p-platser	42 900	31 280
Kabel-TV/Bredband	48 000	48 000
El	6 781	0
Övriga intäkter	147	159 080
Summa	842 617	956 248

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	4 628
Övriga intäkter	2 201	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 845
Summa	2 201	9 473

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	21 336	16 964
Trädgårdsarbete	3 608	4 598
Snöskottning	28 125	20 625
Besiktning och service	3 188	0
Övrigt	0	4 232
Summa	56 257	46 419

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 022	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 509
Tak	0	2 520
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	13 935
Summa	3 022	18 964

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger	0	373 750
Summa	0	373 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	40 438	41 352
Uppvärmning	245 396	197 330
Vatten	54 766	32 213
Sophämtning	24 716	30 578
Summa	365 316	301 473

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	23 864	33 926
Kabel-TV	0	64 897
Bredband/Kabeltv	50 338	0
Fastighetsskatt	35 860	31 780
Summa	110 062	130 603

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 685	0
Övriga förvaltningskostnader	43 209	34 534
Ekonomisk förvaltning	26 939	63 754
Konsultkostnader	0	35 000
Summa	84 833	133 288

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	6 699	14 000
Revisionsarvoden	998	1 998
Sociala avgifter	639	3 107
Summa	8 336	19 105

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 194	60 237
Övriga räntekostnader	693	0
Summa	65 887	60 237

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 126 768	14 167 018
Årets inköp	0	-40 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 126 768	14 126 768
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 069 948	-2 993 726
Årets avskrivning	-116 472	-76 222
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 186 420	-3 069 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 940 348	11 056 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 925 917</i>	<i>3 925 917</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
Summa	39 400 000	39 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 250	0
Inköp	0	116 250
Utgående anskaffningsvärde	116 250	116 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 714	0
Avskrivningar	-9 504	-53 714
Utgående avskrivning	-63 218	-53 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 032	62 536

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 040	80 511
Skattefordringar	0	19 000
Övriga fordringar	74 908	76 240
SBC	63	89 480
SBC Borgo	0	1 016 816
Summa	125 011	1 282 047

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 885	0
Försäkringspremier	11 927	0
Förvaltning	7 938	0
Summa	38 750	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-24	4,65 %	500 000	
Stadshypotek	2025-01-21	4,65 %	500 000	
Stadshypotek ab	2025-02-04	4,65 %	243 000	
Summa			1 243 000	0
Varav kortfristig del			1 243 000	1 243 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 243 000 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 607	12 002
El	3 535	0
Uppvärmning	28 543	0
Utgiftsräntor	10 576	12 504
Vatten	8 056	0
Löner	2 000	2 001
Beräknade uppl. sociala avifter	3 770	3 770
Förutbetalda avgifter/hyror	70 713	37 552
Summa	141 800	67 829

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 332 000	8 332 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Johan Arevång
Ordförande

Henrik Lönegren
Styrelseledamot

Ulrika Grundén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Inga-Lill Berneskog
Revisor



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klubbacken 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 kommit 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-11 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLUBBACKEN 5	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1997

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 026 kvm. Byggnadernas totalyta är 1026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Johan Arevång	Ordförande
Marlena Glans	Styrelseledamot
Ulrika Grundén	Styrelseledamot

Valberedning

Annika Amnö och Eva Nettelbladt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Inga-Lill Berneskog Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av originalbalkong
- 2022 ● Laddelstolpar installeras
- 2020 ● Renovering av balkonger
- 2019 ● Byte värmeväxlare
- 1997 ● Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
Nya balkonger

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband och TV	Tele 2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Övrig verksamhetsinformation

Vi har valt att byta ekonomisk förvaltare till Nabo istället för SBC för att få ned kostnaderna och få utökad service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet belastas med 250.000kr för byte av originalbalkong.

Inga avgiftshöjningar under året.

Förändringar i avtal

Ny ekonomisk förvaltare from 2024-01-01 blir Nabo för att minsta kostnaderna.

Övriga uppgifter

Den enda originalbalkongen som funnits från husets byggnation (1940-talet) togs ned och ersattes av en ny balkong efter att den blivit utdömd vid besiktning. Balkongen i fråga tillhör lägenhet 1302.

I samband med detta uppfördes en balkong till lägenhet 1001 som medlemmen själv fick bekosta. Framtida underhåll av den kommer ingå i föreningens balkonger och bekostas av föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	956 248	790 998	757 980	760 380
Resultat efter fin. poster	-229 019	-116 643	-431 313	-682 432
Soliditet (%)	89	85	70	73
Yttre fond	309 335	191 135	72 935	348 935
Taxeringsvärde	39 400 000	39 400 000	24 000 000	24 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	747	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 213	1 764	3 418	2 928
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 212	1 699	3 292	2 820
Sparande per kvm totalyta, kr	268	0	-307	-67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	41	27	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	180	173	164
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	28	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	252	228	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,62	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2023 har belastats med engångskostnad (netto 224 000 kr) för byte av balkong, vilket gett ett negativt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 905 604	-	-	6 905 604
Upplåtelseavgifter	5 253 465	-	-	5 253 465
Fond, yttre underhåll	191 135	-	118 200	309 335
Balanserat resultat	-988 173	-116 643	-118 200	-1 223 016
Årets resultat	-116 643	116 643	-229 019	-229 019
Eget kapital	11 245 388	0	-229 019	11 016 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 104 816
Årets resultat	-229 019
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-229 019
Totalt	-1 452 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	191 135
Balanseras i ny räkning	-1 260 899

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	956 248	790 998
Övriga rörelseintäkter	3	9 473	2 125
Summa rörelseintäkter		965 721	793 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-871 209	-584 121
Övriga externa kostnader	9	-133 288	-154 011
Personalkostnader	10	-19 105	-17 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 936	-116 460
Summa rörelsekostnader		-1 153 537	-871 993
RÖRELSERESULTAT		-187 817	-78 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 035	4 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-60 237	-41 951
Summa finansiella poster		-41 202	-37 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-229 019	-116 643
ÅRETS RESULTAT		-229 019	-116 643

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	11 056 820	11 173 292
Markanläggningar	13	62 536	0
Pågående projekt		0	170 000
Summa materiella anläggningstillgångar		11 119 356	11 343 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 119 356	11 343 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5 479
Övriga fordringar	15	1 282 047	1 858 730
Summa kortfristiga fordringar		1 282 047	1 864 209
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 552	0
Summa kassa och bank		37 552	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 319 599	1 864 209
SUMMA TILLGÅNGAR		12 438 955	13 207 500

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 159 069	12 159 069
Fond för yttre underhåll		309 335	191 135
Summa bundet eget kapital		12 468 404	12 350 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 223 016	-988 173
Årets resultat		-229 019	-116 643
Summa fritt eget kapital		-1 452 034	-1 104 816
SUMMA EGET KAPITAL		11 016 370	11 245 388
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 243 000	1 743 000
Leverantörsskulder		37 316	38 293
Skatteskulder		62 160	59 560
Övriga kortfristiga skulder		12 280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	67 829	121 259
Summa kortfristiga skulder		1 422 585	1 962 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 438 955	13 207 500

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-187 817	-78 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	146 811	133 335
Erhållen ränta	19 035	4 178
Erlagd ränta	-58 256	-37 241
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-80 227	21 402
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 760	355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 508	-21 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206 495	480
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	77 125	-186 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	77 125	-186 875
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 075 000
Amortering av lån	-500 000	-1 634 113
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	1 440 887
ÅRETS KASSAFLÖDE	-629 370	1 254 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 773 218	518 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 143 848	1 773 218

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klubbacken 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	12,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	717 888	710 457
Hysesintäkter p-plats	31 280	29 707
Intäkter kabel-TV	48 000	47 400
Elintäkter laddstolpe moms	3 141	0
Pantsättningsavgift	2 625	3 381
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	149 375	0
Öres- och kronutjämning	-0	54
Summa	956 248	790 998

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 628	0
Övriga intäkter	4 845	2 125
Summa	9 473	2 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 600
Städning enligt avtal	16 964	12 648
Städning utöver avtal	0	4 840
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 250
Myndighetstillsyn	4 232	8 190
Gårdkostnader	4 598	8 667
Gemensamma utrymmen	0	2 685
Sophantering	11 865	0
Snöröjning/sandning	20 625	10 625
Förbrukningsmaterial	0	336
Summa	58 284	65 841

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	16 741
Tvättstuga	0	16 188
Trapphus/port/entr	0	8 500
Dörrar och lås/porttele	2 509	0
Elinstallationer	0	25 401
Tak	2 520	37 725
Skador/klotter/skadegörelse	13 935	12 600
Summa	18 964	117 155

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger/altaner	373 750	0
Summa	373 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	41 352	42 304
Uppvärmning	197 330	184 333
Vatten	32 213	31 420
Sophämtning/renhållning	18 713	18 801
Summa	289 608	276 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 926	30 130
Kabel-TV	64 897	63 757
Fastighetsskatt	31 780	30 380
Summa	130 603	124 267

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	0
Styrelseomkostnader	0	820
Fritids och trivselkostnader	7 342	3 896
Föreningskostnader	3 668	1 513
Förvaltningsarvode enl avtal	63 754	61 974
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	5 517	0
Korttidsinventarier	0	8 226
Administration	6 467	11 213
Konsultkostnader	35 000	61 000
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	4 680	4 680
Summa	133 288	154 011

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	14 000	12 000
Revisionsarvode arvoderad	1 998	1 002
Arbetsgivaravgifter	3 107	4 399
Summa	19 105	17 401

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	60 237	41 885
Övriga räntekostnader	0	66
Summa	60 237	41 951

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 167 018	14 167 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 167 018	14 167 018
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 993 726	-2 877 267
Årets avskrivning	-116 472	-116 460
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 110 198	-2 993 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 056 820	11 173 292
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 925 917</i>	<i>3 925 917</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
Summa	39 400 000	39 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 375	129 500
Årets inköp	62 536	16 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 911	146 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-146 375	-129 500
Årets avskrivning	0	-16 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 375	-146 375
Utgående restvärde enligt plan	62 536	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	170 000	0
Anskaffningar under året	0	170 000
Färdigställt under året	170 000	0
Vid årets slut	0	170 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80 511	84 342
Momsavräkning	19 000	0
Klientmedel	0	720 052
Övriga kortfristiga fordringar	76 240	1 170
Transaktionskonto	89 480	0
Borgo räntekonto	1 016 816	1 053 165
Summa	1 282 047	1 858 730

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-19	5,45 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-01-24	5,45 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2024-02-02	5,45 %	243 000	743 000
Summa			1 243 000	1 743 000
Varav kortfristig del			1 243 000	1 743 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 243 000 kr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	12 504	10 523
Uppl kostn vatten	0	5 829
Uppl kostn löner	2 001	2 001
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 315
Uppl kostnad arvoden	12 002	25 998
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 770	8 169
Förutbet hyror/avgifter	37 552	66 424
Summa	67 829	121 259

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 332 000	8 332 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

5% avgiftshöjning beslutades att genomföra från 2024-04-01 pga ökade kostnader. Parkeringsplatsavgifter höjdes från 200kr till 300kr per månad från och med 2024-04-01 .

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Carl Johan Arevång
Ordförande

Marlena Glans
Styrelseledamot

Ulrika Grundén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Inga-Lill Berneskog
Revisor