

Årsredovisning 2023

Brf Parkslingan

769623-1823



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Parkslingan

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

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

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
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-24 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bastuhagen 2	2014	Stockholm
Tumsaxen 1	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg Hansa .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 110 bostadsrätter om totalt 6 998 kvm. Byggnadernas totalyta är 6998 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Askling	Ordförande
Dan Sandquist	Styrelseledamot
Emelie My Elinor Vigström	Styrelseledamot
Sheila Kalusumu	Styrelseledamot
Simon Lydell	Styrelseledamot
Ulla Kristina Lenman	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Asp
Anita Stridberg
Jonas Karlsson
Helene Foxberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Avtal med leverantörer

Hisskötsel	Kone
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Myrängen Entreprenad & Fastighetservice
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Bergfast AB
Securitas Jourmontör	Fastighetsjour
Bredband	Stockholms Stadsnät
Sopsortering	Ragn-sells
Städning	Novotex Elit AB
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholms Energi
Elbilsladdning	Incharge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av ekonomisk förvaltare till Nabo genomfördes i januari 2023.

Föreningen har erhållit elstöd och målning av alla portar har skett. Inga ändringar av avgifterna skedde under 2023. Styrelsen har beslutat att höja föreningsavgiften från och med 2024-07-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 161 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 023	5 826	5 860	5 446
Resultat efter fin. poster	-1 662	-2 053	-1 876	-2 281
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	4 000	3 500	3 000	2 500
Taxeringsvärde	240 644	240 644	185 872	185 872
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	796	751	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	90,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 577	11 792	-	-
Skuldsättning per kvm	11 577	11 577	-	-
Sparande per kvm	284	273	-268	-326
Elkostnad per kvm totalyta, kr	106	132	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	27	-	-
Energikostnad per kvm	234	235	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,94	0,94	-	-
Räntekänslighet	14,55	15,69	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 660 234 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	249 006	-	-	249 006
Fond, yttre underhåll	3 500	-	500	4 000
Balanserat resultat	-16 693	-2 053	-500	-19 246
Årets resultat	-2 053	2 053	-1 662	-1 662
Eget kapital	233 760	0	-1 662	232 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 246
Årets resultat	-1 662
Totalt	-20 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500
Balanseras i ny räkning	-21 408
	-20 908

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	6 023	5 826
Övriga rörelseintäkter	3	170	23
Summa rörelseintäkter		6 194	5 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 978	-2 954
Övriga externa kostnader	9	-216	-257
Personalkostnader	10	-141	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 838	-3 819
Summa rörelsekostnader		-7 173	-7 154
RÖRELSERESULTAT		-980	-1 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-764	-768
Summa finansiella poster		-683	-747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 662	-2 053
ÅRETS RESULTAT		-1 662	-2 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	308 879	312 375
Maskiner och inventarier	13	60	80
Summa materiella anläggningstillgångar		308 938	312 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50	50
Summa finansiella anläggningstillgångar		50	50
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 988	312 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63	0
Övriga fordringar	15	1 848	250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	174	274
Summa kortfristiga fordringar		2 085	524
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 198	3 962
Summa kassa och bank		3 198	3 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 283	4 486
SUMMA TILLGÅNGAR		314 271	316 991

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 006	249 006
Fond för yttre underhåll		4 000	3 500
Summa bundet eget kapital		253 006	252 506
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 246	-16 693
Årets resultat		-1 662	-2 053
Summa ansamlad förlust		-20 908	-18 746
SUMMA EGET KAPITAL		232 098	233 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	55 530	81 017
Summa långfristiga skulder		55 530	81 017
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 487	1 535
Leverantörsskulder		216	248
Skatteskulder		77	73
Övriga kortfristiga skulder		129	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	734	326
Summa kortfristiga skulder		26 643	2 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 271	316 991

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-980	-1 306
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 838	3 819
	2 858	2 513
Erhållen ränta	82	21
Erlagd ränta	-756	-769
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 183	1 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-300	-1
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	434	-308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 318	1 458
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-321	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-321	-100
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 499	-1 499
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 499	-1 499
ÅRETS KASSAFLÖDE	498	-141
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 962	4 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 459	3 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Parkslingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, 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	0,83 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

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.

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	4 907	4 907
Hysesintäkter, lokaler	17	53
Hysesintäkter, p-platser	526	463
Intäktsreduktion	0	-4
Vatten	154	126
El	367	226
Övriga intäkter	52	55
Summa	6 023	5 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	169	0
Övriga intäkter	1	0
Övriga rörelseintäkter	0	23
Summa	170	23

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	175	109
Besiktning och service	243	90
Städning	131	121
Trädgårdsarbete	9	180
Övrigt	9	5
Snöskottning	37	24
Summa	603	530

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	24	94
Bostäder	3	8
Trapphus/port/entr	20	0
Soprum/miljöanläggning	23	0
Dörrar och lås/porttele	47	15
Övriga gemensamma utrymmen	6	0
Ventilation	24	35
Hissar	35	32
Tak	27	0
Gård/markytor	3	0
Garage och p-platser	2	0
Summa	213	185

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	144
Summa	0	144

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	739	700
Hushållsel	0	225
Uppvärmning	620	531
Vatten	278	191
Sophämtning	218	220
Summa	1 855	1 866

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	0	1
Fastighetsförsäkringar	137	125
Självrisker	26	0
Kabel-TV	24	63
Bredband	83	2
Fastighetsskatt	38	38
Summa	308	229

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	78	60
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	5	19
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	-37	0
Revisionsarvoden	25	21
Ekonomisk förvaltning	145	140
Konsultkostnader	0	16
Summa	216	257

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110	95
Sociala avgifter	31	29
Summa	141	124

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	761	768
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	764	768

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	342 768	342 768
Årets inköp	321	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	343 089	342 768
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-30 393	-26 594
Årets avskrivning	-3 818	-3 799
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 210	-30 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	308 879	312 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 913</i>	<i>74 913</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	176 844	176 844
Taxeringsvärde mark	63 800	63 800
Summa	240 644	240 644

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	218	118
Inköp	0	100
Utgående anskaffningsvärde	218	218
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138	-118
Avskrivningar	-20	-20
Utgående avskrivning	-158	-138
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60	80

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50	50
Summa	50	50

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38	0
Kort fr fordringar hos koncernbolag	548	250
Nabo Klientmedelskonto	1 262	0
Summa	1 848	250

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	274
Försäkringspremier	126	0
Bredband	17	0
Förvaltning	27	0
Summa	174	274

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-06-18	1,00 %	29 622	30 091
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,90 %	24 663	25 338
Nordea Hypotek	2026-06-16	0,85 %	26 733	27 088
Summa			81 017	82 516
Varav kortfristig del			25 487	1 499

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 522 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	289
Städning	12	0
El	78	0
Uppvärmning	91	0
Utgiftsräntor	24	17
Vatten	70	0
Förutbetalda avgifter/hyror	411	0
Beräknat revisionsarvode	23	21
Summa	734	326

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 990	93 990

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppgradering av nödtelefonerna i samtliga hissar till 4G nätet. Stamspolning slutfördes.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Andreas Askling
Ordförande

Dan Sandquist
Styrelseledamot

Emelie My Elinor Vigström
Styrelseledamot

Sheila Kalusumu
Styrelseledamot

Simon Lydell
Styrelseledamot

Ulla Kristina Lenman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Joakim Häll
Revisor