

Årsredovisning för

Brf Flora 4

769624-3448

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flora 4, 769624-3448, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen registrerades 2019-02-20. Föreningen äger och förvaltar fastigheten kv. Flora 4. Solna Församling

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I föreningen finns sex bostadsrätter, en lokal med hyresrätt samt 5 parkeringsplatser.

Föreningen

- Förening är en äkta bostadsrättsförening.
- Föreningen innehar marken med äganderätt.
- Föreningens fastigheter har ingen del i någon samfällighet.
- Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Björn Lindberg	ordförande
Kerstin Seman	kassör
Kristian Hantoft	sekreterare
Kristin Dybvig	ledamot
Björn Clarring	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Lindberg och Kerstin Seman.

Styrelsen har under året hållit fyra (4) protokollförda sammanträden varav ett konstituerande. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-04-18.

Revisorer

Revisor har varit Birgitta Charléz.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lukas Morinder.

Förvaltning

Vind Redovisning AB har skött ekonomiförvaltningen.

Arvoden

Till styrelsen och revisorn har inget arvode utgått.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Lägenheter

Inga överlåtelse har skett under 2023 eller andra förändringar.

Lokalhyresgäster och hyror

Hyresgäst i lokal nr 1 är sedan innan bostadsrättsföreningen bildades Karim & Akhtari HB. Avtalet är omförhandlat och löper på 36 månader från 2022-04-01 - 2025-03-31.

Hyresgästen driver restaurangverksamhet (pizzeria) under namnet Pizza Express.

Underhåll

Vi har under året renoverat gården med ny kantsten och fyllt på med 12 ton mackadamm. En fönsterrenovering skedde under mars månad.

Det finns inget behov av några större renoveringar de kommande åren

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

Medlemmar

Föreningen hade 7 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	Belopp i kr
Nettoomsättning	521 269	531 939	512 307	514 863
Resultat efter finansiella poster	-156 485	93 728	72 539	-16 992
Soliditet, %	70	70	69	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	794			
Skuldsättning per kvm	14 157			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	17 619			
Sparande per kvm	514			
Räntekänslighet	22			
Enerigkostnad per kvm	213			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56			

Förlusten berodde på fönsterrenovering i mars som kostade ca 240 000 kr samt att vi renoverade gården till en kostnad på ca 50 000 kr vilket gjorde att vi fick en kostnad på nästan 300 000 kr för reparation och underhåll av fastighet.

Det finns inga större renoveringar under de kommande åren och vår budget för 2024 visar på ett överskott på ca 80 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	15 031 870	267 263	48 691
Avsatt till yttre fond		20 000	-20 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-156 486
Vid årets slut	15 031 870	287 263	-127 795

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -127 795 kronor behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	28 691
årets resultat	-156 486
Totalt	-127 795
disponeras för	
Avsättning fond för yttre underhåll	20 000
balanseras i ny räkning	-147 795
Summa	-127 795

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	521 269	531 939
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 172
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>521 269</u>	<u>533 111</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-440 673	-200 973
Övriga externa kostnader	5	-31 018	-27 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 368	-99 368
Summa rörelsekostnader		<u>-571 059</u>	<u>-327 384</u>
Rörelseresultat		<u>-49 790</u>	<u>205 727</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 866	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-110 561	-111 999
Summa finansiella poster		<u>-106 695</u>	<u>-111 999</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-156 485</u>	<u>93 728</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-156 485</u>	<u>93 728</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-156 485</u>	<u>93 728</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 534 319	20 633 687
Summa materiella anläggningstillgångar		20 534 319	20 633 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		550 000	550 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		550 000	550 000
Summa anläggningstillgångar		21 084 319	21 183 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 424	-2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	3 317
Summa kortfristiga fordringar		23 424	3 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		683 042	831 989
Summa kassa och bank		683 042	831 989
Summa omsättningstillgångar		706 466	835 304
SUMMA TILLGÅNGAR		21 790 785	22 018 991

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 031 870	15 031 870
Fond för yttre underhåll		287 263	267 263
Summa bundet eget kapital		15 319 133	15 299 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 691	-45 037
Årets resultat		-156 485	93 728
Summa fritt eget kapital		-127 794	48 691
Summa eget kapital		15 191 339	15 347 824
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 417 250	6 483 750
Summa långfristiga skulder		6 417 250	6 483 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	66 500	66 500
Förskott från kunder		21 740	-
Leverantörsskulder		16 825	2 239
Skatteskulder		47 268	40 588
Övriga skulder		29 864	32 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-1	45 173
Summa kortfristiga skulder		182 196	187 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 790 785	22 018 991

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-49 790	205 727
Avskrivningar	99 368	99 368
	49 578	305 095
Erhållen ränta	3 866	
Erlagd ränta	-110 561	-111 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-57 117	193 096
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 110	-24
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 220	-64 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-82 447	128 289
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		484 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		484 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-66 500	-66 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 500	-66 500
Årets kassaflöde	-148 947	545 789
Likvida medel vid årets början	831 989	286 200
Likvida medel vid årets slut	683 042	831 989

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	292 175	289 147
Årsavgifter lokaler		4 000
Hysesintäkter lokaler	189 000	189 000
Hysesintäkter parkering	22 500	25 000
Fastighetsskatt	6 790	6 792
Hysesintäkter parkering moms	10 800	18 000
Övriga intäkter	4	-
	521 269	531 939

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Försäkringsersättning		-
Övriga rörelseintäkter		1 172
		1 172

Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Värme	76 967	80 847
El	11 176	15 550
Vatten	9 421	11 225
Renhållning och städning	8 541	8 137
Fastighetsskötsel		2 714
Fastighetsförsäkring	18 273	13 770
Fastighetsskatt	23 844	23 424
Reparation och underhåll	292 451	45 306
	440 673	200 973

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningstjänster	24 358	25 843
Bankkostnader	1 200	1 200
Övriga förvaltningskostnader	5 460	
	31 018	27 043

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	110 561	111 999
Summa	110 561	111 999

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 006 870	21 006 870
	<u>21 006 870</u>	<u>21 006 870</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-373 183	-273 815
-Årets avskrivning enligt plan	-99 368	-99 368
	<u>-472 551</u>	<u>-373 183</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 534 319	20 633 687

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	66 500	66 500
Skulder som förfaller mellan ett och fem år från balansdagen	6 417 250	6 483 750
	<u>6 483 750</u>	<u>6 550 250</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000

Underskrifter

Stockholm 2024-

Björn Lindberg
Styrelseordförande

Kerstin Seman

Björn Clarring

Kristian Hantoft

Kristin Dybvig

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-

Birgitta Charléz
Av föreningen utsedd revisor