

Årsredovisning
för
Brf Majbaggen i Hammarbyhöjden
769630-2749

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Brf Majbaggen i Hammarbyhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Under året 2023:

Inga större renoveringar har genomförts eller är planerade de närmaste åren.

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

Årsavgifterna planeras höjas för att täcka den större lånekostnaden i samband med räntehöjningarna

Städning i huset genom extern part har sagts upp för att dra ner på kostnader.

Ny ekonomisk förvaltare har godkänts

Teknisk förvaltning genom HSB har avslutats på HSBs begäran

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Föreningen innehar marken med tomträtt

Tomträtten för föreningen kan sägas upp 2036-10-01 och den löpande avgälden omförhandlas 2026-10-01.

Styrelsen

Emma Johansson Ordförande
Hanna Bergström Ledamot
Emilia Bilenberg Ledamot
Jessica Frithiof Ledamot
Johan Martin Sjöberg Ledamot
Bo Grönvall Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eric Åhsberg Ordinarie Extern Åhsbergs Revisionsbyrå Aktiebolag

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Majbaggen 1

Förvärv: 2015

Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 664 m2, varav 664 m2 utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.
Samtliga lägenheter är 1 rok.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga
Förråd

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppkommer av kraftigt höjda räntor och för låga avgifter. Avgiften planeras att höjas under 2024. Framtida planerade underhåll kommer att finansieras genom medlemmarnas avgifter .

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2022	Husets alla fönsterytterbågar renoverades samt målades om
Byte av torktumlare	2021	Föreningen köpte ny torktumlare till tvättstugan
Byte av inkommande vatten och utgående avlopp.	2020	Byte av inkommande vatten och utgående avlopp på Strahlenbergsgatan 16. V. 10 2020.
Rengöring av värmeväxlare 2020.	2020	Rengöring av system och installation av filter. December 2020.
Reparation av taklucka	2019	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.
Byte av källardörr	2018	Utfört under våren 2018, då en säkerhetsdörr installerades.
Besiktning av balkonger ingen	2018	Utfört under våren 2018 med tillfredställande resultat, åtgärd av balkonger krävs för tillfället.
Inköp av ny tvättmaskin	2018	Föreningen köpte under hösten 2018 in en ny tvättmaskin av märket "Miele".
Installation av nya sophus	2017	Föreningen köpte in sophus för att öka trivseln.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak, fasad	XXXX	Styrelsen har tagit in offerter för renovering av tak och fasad vid flera tillfällen för att undersöka kostnader.
Radonmätning av fastigheten	XXXX	Avvaktar tills vi genomfört fasadrenovering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PKR Ekonomikonsult AB
Internetleverantör	IP-Only Telecommunication AB
TV	ComHem

Teknisk förvaltning

HSB

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	841	846	844	848
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-567	-1 081	-365	-502
Soliditet (%)	76,9	77,6	78,1	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 266	1 265	1 265	1 265
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 823	14 823	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 823	14 823	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-123	-898	0	0
Räntekänslighet (%)	11,7	11,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	445	399	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,3	99,2	0,0	0,0

Det är nya regler för nyckeltalen från 2023, därför visas inte nyckeltalen för 2021 och 2020.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 610 000	13 125 000	3 649 715	-5 840 215	-1 081 048	34 463 452
Disposition av föregående års resultat:				-1 081 048	1 081 048	0
Avsättning till yttre fond			133 713	-133 713		0
Årets resultat					-566 633	-566 633
Belopp vid årets utgång	24 610 000	13 125 000	3 783 428	-7 054 976	-566 633	33 896 819

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 054 976
årets förlust	-566 633
	-7 621 609

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	133 713
i ny räkning överföres	-7 755 322
	-7 621 609

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	840 533	846 008
Övriga rörelseintäkter		5 670	540
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		846 203	846 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-473 771	-615 900
Övriga externa kostnader	4	-65 355	-742 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-485 000	-485 000
Summa rörelsekostnader		-1 024 126	-1 843 733
Rörelseresultat		-177 923	-997 185
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		548	2 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 258	-86 630
Summa finansiella poster		-388 710	-83 863
Resultat efter finansiella poster		-566 633	-1 081 048
Resultat före skatt		-566 633	-1 081 048
Årets resultat		-566 633	-1 081 048

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 807 047	44 292 047
Summa materiella anläggningstillgångar		43 807 047	44 292 047
Summa anläggningstillgångar		43 807 047	44 292 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 640	26 261
Övriga fordringar		29 028	77 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 879	0
Summa kortfristiga fordringar		239 547	103 844
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		52 669	0
Summa kassa och bank		52 669	0
Summa omsättningstillgångar		292 216	103 844
SUMMA TILLGÅNGAR		44 099 263	44 395 891

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 735 000

37 735 000

Fond för yttre underhåll

3 783 428

3 649 715

Summa bundet eget kapital

41 518 428

41 384 715

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 054 976

-5 840 215

Årets resultat

-566 633

-1 081 048

Summa fritt eget kapital

-7 621 609

-6 921 263

Summa eget kapital

33 896 819

34 463 452

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

9 842 521

9 842 521

Leverantörsskulder

40 495

33 336

Skatteskulder

59 052

56 582

Övriga skulder

5 980

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

254 396

0

Summa kortfristiga skulder

10 202 444

9 932 439

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 099 263

44 395 891



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-177 923	-997 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	485 000	485 000
Erhållen ränta	548	2 767
Erlagd ränta	-386 803	-88 486
Betald inkomstskatt	2 470	1 710

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-76 708 -596 194

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-155 379	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 037	-598
Förändring av leverantörsskulder	7 159	-234
Förändring av kortfristiga skulder	257 920	9 687 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 955	9 090 077

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	-9 742 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-9 742 421

Årets kassaflöde

2 955 -652 344

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	49 713	702 057
Likvida medel vid årets slut	52 668	49 713

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	840 604	839 794
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	5 670	1 449
Andrahandsuthyrning	0	4 830
Öresutjämning	-72	-65
	846 202	846 008

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	230 200	209 745
El	25 713	26 081
Vatten & avlopp	39 407	29 196
Sopor	15 110	14 457
Städning	15 773	15 158
Fastighetsskötsel	54 581	54 490
Kabel-TV	6 095	5 553
Underhåll fastighet	15 449	175 437
Tomträttsavgäld	35 025	46 700
Fastighetsskatt	30 191	28 861
Försäkring	6 227	10 222
	473 771	615 900

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	23 500	22 500
Förvaltningsarvode	26 876	49 851
Konsultarvoden	0	1 438
Jurdiska åtgärder	0	31 688
Administration	0	622 356
Övriga kostnader	12 924	15 000
Bankkostnader	2 054	0
	65 354	742 833

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 500 025	48 500 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 500 025	48 500 025
Ingående avskrivningar	-4 207 978	-3 722 978
Årets avskrivningar	-485 000	-485 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 692 978	-4 207 978
Utgående redovisat värde	43 807 047	44 292 047

Not 6 Kortfristigt Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
SEB Ränta 4,49% ffd 2024-03-28	-9 842 521	-9 842 521
	-9 842 521	-9 842 521

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	11 405 000	11 405 000
	11 405 000	11 405 000

Emma Johansson
Ordförande

Michellé Stenson Larsson
Ledamot

Johan Sjöberg
Ledamot

Hanna Bergström
Ledamot

Jessica Frithiof
Ledamot

Emilia Bilenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Eric Åhsberg
Revisor