

Årsredovisning 2023

Brf Segersäll

769603-5885



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Segersäll

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	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 Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gärdsmygen 5	1998	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 914 kvm och 5 lokaler om 212 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrik Holmberg	Ordförande
Dante Lundahl	Styrelseledamot
Emma Fresk	Styrelseledamot
Ricard Öberg	Styrelseledamot
Gunhild Lindskog	Styrelseledamot

Valberedning

Veronica Holst

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sandro De Luelmo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-18. Vakanta styrelseposter..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023-2024 ● Dränering innergård (återställande kvarstår

Avtal med leverantörer

Dränering Creatim Bygg AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid extrastämma 2023-06-18 fattades beslut om ändring av stadgarna för införande av roterande styrelseledamöter (roterande styrelse på två år). Föreningen har två outhyrda lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två lån har löpt ut under året.

Övriga uppgifter

Under året har 1 lägenhet sålts. Dränering av husgrund har utförts (återställande under våren 2024).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	828 338	856 574	836 948	820 582
Resultat efter fin. poster	-565 636	8 764	-751 406	-175 723
Soliditet (%)	21	26	26	33
Yttre fond	602 023	506 965	469 785	407 292
Taxeringsvärde	31 686 000	31 686 000	20 831 000	20 831 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	682	672	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,8	66,6	67,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 185	9 538	9 573	8 734
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 562	7 081	7 108	8 734
Sparande per kvm totalyta, kr	2	90	159	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	61	34	40
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	163	175	252
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	38	32	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	262	241	337
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	1,83	1,47	1,50
Räntekänslighet (%)	14,73	13,98	14,24	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt avgifterna för medlemmar och hyror för hyrestagare och beräknar att få ett positivt strukturellt sparande kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 552 702	-	-	6 552 702
Upplåtelseavgifter	2 916 097	-	-	2 916 097
Fond, yttre underhåll	506 965	-	95 058	602 023
Balanserat resultat	-7 109 433	8 764	-95 058	-7 195 727
Årets resultat	8 764	-8 764	-565 636	-565 636
Eget kapital	2 875 095	0	-565 636	2 309 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 195 727
Årets resultat	-565 636
Totalt	-7 761 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	95 058
Att från yttre fond i anspråk ta	-475 391
Balanseras i ny räkning	-7 381 030
	-7 761 363

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	2		
Nettoomsättning		828 338	856 574
Övriga rörelseintäkter		1	-1
Summa rörelseintäkter		828 339	856 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-953 867	-482 827
Personalkostnader	8	-46 625	-49 253
Övriga externa kostnader	7	-80 919	-76 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 472	-92 472
Summa rörelsekostnader		-1 173 883	-701 462
RÖRELSERESULTAT		-345 544	155 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-220 238	-146 356
Summa finansiella poster		-220 092	-146 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 636	8 764
ÅRETS RESULTAT		-565 636	8 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 574 176	10 666 648
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 574 176	10 666 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 574 176	10 666 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 880	2 365
Övriga fordringar	11	8 436	8 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 246	34 627
Summa kortfristiga fordringar		43 562	45 222
Kassa och bank			
Kassa och bank		470 372	342 313
Summa kassa och bank		470 372	342 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		513 934	387 535
SUMMA TILLGÅNGAR		11 088 110	11 054 183

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 468 799	9 468 799
Fond för yttre underhåll		602 023	506 965
Summa bundet eget kapital		10 070 822	9 975 764
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 195 727	-7 109 433
Årets resultat		-565 636	8 764
Summa fritt eget kapital		-7 761 363	-7 100 669
SUMMA EGET KAPITAL		2 309 459	2 875 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 273 250	6 031 100
Summa långfristiga skulder		5 273 250	6 031 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 241 000	1 942 625
Leverantörsskulder		88 261	35 584
Skatteskulder		8 054	5 023
Övriga kortfristiga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	168 086	164 696
Summa kortfristiga skulder		3 505 401	2 147 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 088 110	11 054 183

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-345 544	155 112
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	92 472	92 472
	-253 072	247 584
Erhållen ränta	146	8
Erlagd ränta	-209 057	-137 620
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-461 983	109 972
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 660	-5 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 857	4 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412 466	109 339
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	584 500	1 250
Amortering av lån	-43 975	-30 675
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	540 525	-29 425
ÅRETS KASSAFLÖDE	128 059	79 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	342 313	262 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	470 372	342 313

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Segersäll 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 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	0,96 %
Om- och tillbyggnad	1,3 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	550 488	542 466
Hysesintäkter, bostäder	85 860	83 132
Hysesintäkter, lokaler	159 927	194 036
Övriga intäkter	32 064	36 940
Summa	828 339	856 574

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	15 000	15 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 625
Summa	15 000	51 625

NOT 4, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer	28 630	7 539
Planerat underhåll	475 391	0
Summa	504 021	7 539

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	57 455	69 132
Uppvärmning	211 442	183 160
Vatten	40 430	43 035
Sophämtning	22 728	23 165
Summa	332 055	318 492

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 694	29 585
Kabel-TV	42 402	41 941
Fastighetsskatt	34 695	33 645
Summa	102 791	105 171

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	48 912	49 760
Övriga förvaltningskostnader	30 007	25 150
Summa	80 919	76 910

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	37 000
Sociala avgifter	11 625	12 253
Summa	46 625	49 253

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	220 238	146 356
Summa	220 238	146 356

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 473 707	12 473 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 473 707	12 473 707
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 807 059	-1 714 587
Årets avskrivning	-92 472	-92 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 899 531	-1 807 059
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 574 176	10 666 648
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 816 000</i>	<i>2 816 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 486 000	13 486 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	31 686 000	31 686 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 376	8 230
Övriga fordringar	60	0
Summa	8 436	8 230

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 130	4 903
Försäkringspremier	11 338	9 825
Kabel-TV	14 778	7 459
Förvaltning	0	12 440
Summa	31 246	34 627

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,19 %	1 533 600	1 547 350
Stadshypotek AB	2024-06-08	5,65 %	475 000	475 000
Stadshypotek AB	2024-06-22	5,65 %	91 500	92 500
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,28 %	1 978 750	1 993 750
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,34 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,07 %	637 000	645 125
Stadshypotek AB	2027-07-30	3,25 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,49 %	716 400	720 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,40 %	582 000	
Summa			8 514 250	7 973 725
Varav kortfristig del			3 241 000	1 942 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 289 250 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 786	2 944
El	10 170	17 860
Uppvärmning	31 603	28 767
Utgiftsräntor	19 973	8 792
Vatten	12 470	11 880
Renhållning	5 682	5 040
Förutbetalda avgifter/hyror	85 402	89 413
Summa	168 086	164 696

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 531 050	8 017 000

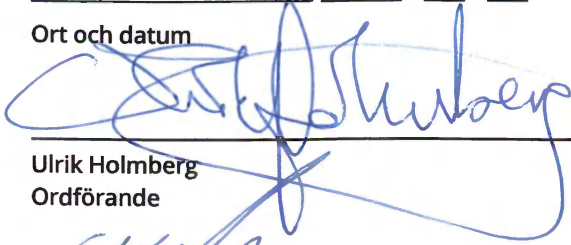
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om höjning av avgifter med 15% per februari månad 2024. Hyresregleringar, hyresrätt och lokal, 3-7%. Återställande efter dränering under våren 2024.

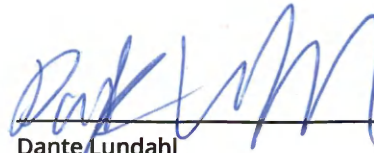
Underskrifter

Stockholm 2024 04 18

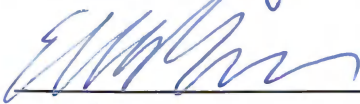
Ort och datum



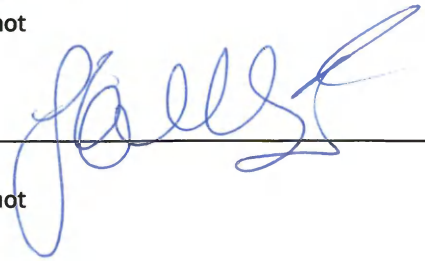
Ulrik Holmberg
Ordförande



Dante Lundahl
Styrelseledamot

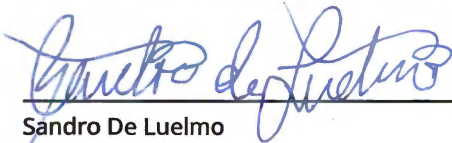


Emma Fresk
Styrelseledamot



Ricard Öberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18



Sandro De Luelmo
Revisor

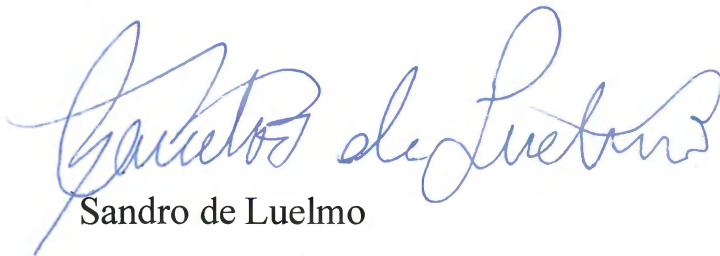
2024-04-16

Revisionsberättelse
Till föreningsstämman
i Brf Segersäll, 769603-5885

Jag, Sandro de Luelmo, har granskat årsredovisningen och räkenskaperna gällande Bostadsrättsföreningen Segersäll med org nr 769603-5885 för år 2023-01-01 - 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Jag har genomfört min granskning för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision har innefattat att jag bl.a kontrollerat ett urval av underlagen för diverse belopp samt kontrollerat annan information i räkenskapshandlingarna.

Årsredovisningen synes på det hela taget för mig riktig och visar ett rimligt ekonomiskt resultat.

Jag föreslår att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det räkenskapsår revisionen omfattar.



Sandro de Luelmo

2024-04-18