



Årsredovisning 2023



Brf Gropen 29

Org nr 769616-1111

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Gropen 29, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gropen 29 i Stockholms kommun år 2008. Föreningen disponerar tomtmark och byggnader. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2027-08-10. Tomträttsavgäld uppgår till 501 300 tkr/år. Markareal för tomten uppgår till 623 kvm. Fastigheten består av 27 lägenheter varav 25 bostadsrätter och 2 hyreslägenheter samt 1 lokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 894 kvm och lokalytan till 102 kvm, totalt 1 996 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1589 kr/lägenhet totalt 68 703 kr
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 88 580 000 kr. Värdeår är 1985.

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	27 000 000	59 000 000	86 000 000
Lokaler	1 266 000	1 314 000	2 580 000
Summa	28 266 000	60 314 000	88 580 000

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om städning med Svenska institutet miljö & hälsa AB.
Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 26 september 2008.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat avtal om underhållsplan med Fastum Teknik AB.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker årligen i enlighet med stadgarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Marina Nilsson ordförande
Anne-Marie Trygg sekreterare
Martin Wallentin kassör

Suppleant: Lars Blomström

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Protector Försäkring.

Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Valberedning

Helena Westling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har lägenhet 13 och 27 fått nya medlemmar.

Dessutom har följande åtgärder/aktiviteter genomförts:

- Beslutat om 20 % avgiftshöjning från och med 23-06-01.
- Beslutat om 5 % avgiftshöjning från och med 24-01-01.
- Beslutat om 4 % hyreshöjning för hyresgästerna från och med 24-01-01.
- Installerat nya rörelsestyrda sensorer för belysningen i delar av källarplanet.
- Genomfört ett omfattande utredningsarbete kring ventilationsproblem som uppstod efter ett större elavbrott.
- Monterat nya brandsläckare i allmänna utrymmen.
- Ansökt om och beviljats elstöd.
- Genomfört vårstädning på gården.
- Anordnat kräftsiva.
- Införskaffat en ny grovtvättmaskin.
- Tecknat avtal för underhåll av taket.
- Utfört diverse elarbeten för att byta ut gamla/defekta komponenter.
- Rensning av vattenrännor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (35) medlemmar. Under året har 3 (4) överlåtelser genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 975	1 608	1 556	1 483	1 425
Resultat efter finansiella poster	-319	-711	-668	-563	-367
Soliditet (%)	86,62	86,72	86,92	86,90	87,09
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	1,55	1,04	1,19	1,31
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	666	653	631	608
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 329	3 329	3 355	3 389	3 424
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 977	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4,17	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,25	0,00	0,00	0,00	0,00

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån under året.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtels avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 942 779	1 782 565	1 441 356	-3 847 181	-710 970	44 608 549
Disposition av föregående års resultat:			95 097	-806 067	710 970	0
Årets resultat					-318 528	-318 528
Belopp vid årets utgång	45 942 779	1 782 565	1 536 453	-4 653 248	-318 528	44 290 021

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 653 249
årets förlust	-318 528
	-4 971 777

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	265 740
ianspråk från fond för yttre underhåll	-93 725
i ny räkning överföres	-5 143 792
	-4 971 777

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust beror till stor del av ökade räntekostnader och ökade energikostnader.

För att föreningen ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 20 % från och med 2023 06 01 samt ytterligare avgiftsökning med 5 % från och med 2024 01 01.

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 975 293	1 607 501
Övriga rörelseintäkter		46 539	16 165
Summa rörelseintäkter		2 021 832	1 623 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 389 421	-1 565 404
Övriga externa kostnader	4	-162 108	-156 199
Personalkostnader	5	-68 795	-58 886
Avskrivningar		-451 153	-457 352
Summa rörelsekostnader		-2 071 477	-2 237 841
Rörelseresultat		-49 645	-614 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		926	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 809	-96 815
Summa finansiella poster		-268 883	-96 795
Resultat efter finansiella poster		-318 528	-710 970
Årets resultat		-318 528	-710 970

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 521 072	50 950 618
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 459	41 066
Summa materiella anläggningstillgångar		50 540 531	50 991 684
Summa anläggningstillgångar		50 540 531	50 991 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	413 485	229 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	177 636	168 885
Summa kortfristiga fordringar		591 121	398 716
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	51 761
Summa kassa och bank		0	51 761
Summa omsättningstillgångar		591 121	450 477
SUMMA TILLGÅNGAR		51 131 652	51 442 161

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 942 779	45 942 779
Upplåtelseavgifter		1 782 565	1 782 565
Fond för yttre underhåll		1 536 453	1 441 356
Summa bundet eget kapital		49 261 797	49 166 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 653 249	-3 847 181
Årets resultat		-318 528	-710 970
Summa fritt eget kapital		-4 971 777	-4 558 151
Summa eget kapital		44 290 020	44 608 549
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 304 333	6 255 079
Summa långfristiga skulder		6 304 333	6 255 079
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	49 254
Leverantörsskulder		53 299	160 947
Skatteskulder		6 974	5 084
Övriga skulder		62 913	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	414 113	300 748
Summa kortfristiga skulder		537 299	578 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 131 652	51 442 161

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-318 528	-710 970
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		451 153	457 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		132 625	-253 618
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-164 730
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 206	-12 908
Förändring av leverantörsskulder		-107 648	86 176
Förändring av kortfristiga skulder		115 667	140 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 438	-204 207
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga skulder		0	-49 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-49 254
Årets kassaflöde		106 438	-253 461
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets början		262 019	515 480
Likvida medel inkl. avräkningskonto vid årets slut		368 457	262 019

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Värmeanläggning, ventilation, gårdsrenovering	20 år
Fönsterrenovering	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 513 561	1 179 564
Hyror bostäder	173 471	165 205
Hyror lokal	260 761	235 232
Debiterad fastighetsskatt	13 844	13 844
Värmeavgifter	7 656	7 656
Avgifter för avfallshantering	6 000	6 000
	1 975 293	1 607 501

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Tekniskförvaltning	15 727	18 518
Städkostnader	65 988	63 532
Hyra av entrémattor	17 870	14 214
Snöröjning/sandning	5 413	5 413
Serviceavtal	16 755	10 265
Hisservice/besiktning	6 117	12 586
Reparationer	87 937	222 785
Planerat underhåll	93 725	170 643
Fastighetsel	94 686	159 635
Uppvärmning	218 492	171 518
Vatten och avlopp	72 533	89 439
Avfallshantering	86 213	66 513
Försäkringskostnader	48 396	44 899
Tomträttsavgäld	501 300	465 000
Kabel-tv	42 644	42 644
Bredband	5 925	7 313
Förbrukningsmaterial	9 700	487
	1 389 421	1 565 404

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	25 800	25 800
Fastighetsavgift	42 903	41 013
Hemsida	979	791
Telefon och Porto	2 611	999
Föreningsgemensamma kostnader	3 414	2 256
Revisionsarvode	25 175	22 362
Ekonomisk förvaltning	47 145	39 597
Bankkostnader	1 307	1 302
Underhållsplan	10 118	7 259
Övriga poster	2 656	14 820
	162 108	156 199

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	47 600
Sociala avgifter	16 295	11 286
	68 795	58 886

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 260 636	56 260 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 260 636	56 260 636
Ingående avskrivningar	-5 310 018	-4 880 472
Årets avskrivningar	-429 546	-429 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 739 564	-5 310 018
Utgående redovisat värde	50 521 072	50 950 618

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 044	278 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 044	278 044
Ingående avskrivningar	-236 977	-209 172
Årets avskrivningar	-21 610	-27 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 587	-236 978
Utgående redovisat värde	19 457	41 066

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	45 028	19 573
Avräkningskonto förvaltare	368 457	210 258
	413 485	229 831

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV	2 725	2 725
Datakommunikation	2 486	2 486
Tomträttsavgäld	125 325	125 325
Försäkring	38 953	35 412
Hisskostnad	3 780	0
Teknisk förvaltning	2 265	2 938
Bredband	2 101	0
	177 635	168 886

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB Stadshypotek	5,0	2024-03-01	3 119 330	3 119 330
SHB Stadshypotek	5,0	2024-03-01	3 185 003	3 185 003
			6 304 333	6 304 333
Kortfristig del av långfristig skuld			0	49 254

I årsredovisningen har föreningen valt att klassificiera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnad	25 392	17 266
Revision	23 000	20 000
Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	73 590	64 282
Fastighetsel	7 111	19 543
Fjärrvärme	30 856	29 236
Avfallskostnader	12 691	11 301
Vatten- och avlopp	12 117	6 263
Förutbetalda avgifter och hyror	229 356	132 857
	414 113	300 748

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marina Nilsson
Ordförande

Anne-Marie Trygg

Martin Wallentin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 13:56

SENT BY OWNER:

Zimone Jansson · 06.05.2024 13:32

DOCUMENT ID:

rkq61BfC

ENVELOPE ID:

H1KayHizC-rkq61BfC

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN WALLENTIN martin.wallentin@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:54 07.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/29) IP: 46.39.121.229
2. Anne-Marie Trygg trygg.privat@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 17:02 07.05.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/06) IP: 94.191.137.243
3. MARINA NILSSON marinanilsson76@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 17:11 07.05.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/16) IP: 90.129.195.8
4. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	08.05.2024 13:56 07.05.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed