

Årsredovisning för
Brf Diligensen 4
769603-9150

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Diligensen 4 avger följande årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. BRF Diligensen 4:s verksamhet utgörs av drift och förvaltning av fastigheten Diligensen 4, Krukmakargatan 31 A-B. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-08-16 hos Bolagsverket efter att en uppdatering i den senaste årsstämma godkändes.

Visionen är att skapa ett trivsamt boende med största intresse att samverka och påverka vår gemensamma boendemiljö och ekonomi.

Fastigheten består av 42 lägenheter och 2 lokaler, för närvarande bilverkstad samt kontor och butik. Föreningen har 39 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningens 2 lokaler är upplåtna med hyresavtal.

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	omförhandling/förlängning
Kontor	154	Ja	2027-12-31	12 mån innan / 3 år
Bilverkstad	198	Ja	2026-09-30	12 mån innan / 3 år

Huset är beläget i Högalids församling i Stockholms stad på tomt med äganderätt. Tomtarealen är 614 kvm. Uthyrd lägenhetsyta är 2 109 kvm, varav 3 lägenheter om 142 kvm är hyresrätter och 39 lägenheter om 1 967 kvm är bostadsrätter.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket inkluderar försäkring hos Anticimex. Självrisken är normalt 20 procent av basbeloppet. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser för föreningen under året

Fastigheten fick OVK godkänd i januari. Styrelsen genomlyst föreningens kostnader för att säkra ekonomin under den nuvarande lågkonjunkturen. Under 2023 förföll två av våra tre lån och vi har fått en helt ny räntebild.

Vår bilservicehyresgäst sedan 40 år överlät verksamheten och vår nya hyresgäst kommer att använda lokalen som garage och i viss mån verkstad för bilar. Hyresgästen har inlett en omfattande och välbehövlig renovering av lokalen. Styrelsen upprättade tillsammans med Fastighetsägarna en ny genomgripande underhållsplan. Hissarna inspekterades och fick några anmärkningar, vi har ett år på oss att åtgärda dessa och en firma är vidtalad. På sommaren har föreningen haft en vattenskada som hade tätskikt som skadeorsak, vilket påverkade lägenheten under, där branschförbättringarna genomfördes.

Två nya grannar har välkomnats till fastigheten. Styrelsen har börjat att justera vårt värmesystem med befintlig firma som fått utökat uppdrag. Utöver injusteringen har också nya filter och avgasare satts in för ytterligare energieffektivisering. Detta inleddes i december och kommer att fortsätta in i 2024 innan det är klart.

Ekonomi

Allmänt

Årets minusresultat på, -90 503 kr, beror i stor del på de kraftigt höjda räntekostnaderna under året. Det justerade resultatet (Resultat + avskrivningar + underhåll) blir +566 968kr.

Föreningen har god ekonomi och arbetar löpande med en upprättad och uppdaterad underhållsplan som sträcker sig till 2045, samt ett ekonomiskt strategidokument med syfte att ha en långsiktig planering av föreningens ekonomiska förutsättningar.

Föreningens hyreskontrakt för lokalerna har uppdaterats.

Lånen

Skulderna till kreditinstitut är 18 755 000 kronor. En lånedel av tre kommer att behöva förhandlas om i november 2024 då bindningstiden löper ut. Två av tre lånedelar förhandlades om under 2023. Långsiktigt är styrelsens vilja att börja amortera av på lånen, detta efter att de underhållsbehov som identifierats i den nya underhållsplanen har åtgärdats och utrymme för amortering finns.

Avgifter

Avgifterna höjs med 30% fr o m 1 januari 2024 primärt för att täcka de ökade kostnaderna för ränta, fjärrvärme, vatten och avlopp samt avfallshämtning som inträtt under 2023 och som fortsätter under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under 2023 har 3 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Antalet medlemmar vid årets början 61
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 4
Antalet medlemmar vid årets slut 60

Styrelsearbetet under 2023

Styrelsen har efter val vid föreningsstämma den 24 maj 2023 och påföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ana López, ordförande
Tom Jirlow, kassör - Avgångt 2024-02-27
Menaf Al-Basri, ledamot
Anna Falkenmark, ledamot

Under året har styrelsen haft 12 protokollförda sammanträden med numrerade protokoll. Styrelsen har även haft löpande kontakter utan protokoll. Styrelsearbetet har haft ambitionen att, inom ramen för föreningens stadgar, strukturera och forma rutiner för det löpande arbetet.

Valberedning

Valberedning har bestått av Menaf Al-Basri och Gustavo Eklund.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 079 153	2 015 377	1 868 081	1 824 166
Resultat efter finansiella poster	-90 503	344 764	251 170	300 573
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	645	623	580	580
Lån/kvm totalyta	7 621	7 621	7 621	7 621
Energikostnad / kvm totalyta	225	218	207	169
Sparande/kvm totalyta	230	310	279	321
Räntekänslighet	9	9	10	10
Soliditet, %	66	67	67	66

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Resultat</i>
Belopp vid årets början	35 128 535	2 684 178	1 166 129	167 933	344 764
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till yttre fond			284 232	-284 232	
Uttag ur yttre fond			-87 269	87 269	
Fg års resultat				344 764	-344 764
Årets resultat					-90 503
Belopp vid årets slut	35 128 535	2 684 178	1 363 092	315 734	-90 503

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	315 734
årets resultat	-90 503
Totalt	225 231
disponeras för	
Uttag yttre fond	-325 557
avsättning till yttre fond	284 232
balanseras i ny räkning	266 556
Summa	225 231

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

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			
Nettoomsättning	1	2 079 153	2 015 377
Övriga rörelseintäkter	2	244 377	262 545
Summa rörelseintäkter		2 323 530	2 277 922
Rörelsekostnader			
Drift-och fastighetskostnader	3	-1 774 028	-1 323 268
Personalkostnader	4	-42 985	-75 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 914	-331 915
Summa rörelsekostnader		-2 148 927	-1 730 595
Rörelseresultat		174 603	547 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 163	6 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 269	-208 786
Summa finansiella poster		-265 106	-202 563
Resultat efter finansiella poster		-90 503	344 764
Årets resultat		-90 503	344 764

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 858 977	56 159 453
Inventarier och installationer	6	242 012	273 450
Summa materiella anläggningstillgångar		56 100 989	56 432 903
Summa anläggningstillgångar		56 100 989	56 432 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		482 674	399 650
Övriga fordringar		116 446	107 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 679	63 537
Summa kortfristiga fordringar		671 799	571 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 910 052	2 333 739
Summa kassa och bank		2 910 052	2 333 739
Summa omsättningstillgångar		3 581 851	2 904 782
SUMMA TILLGÅNGAR		59 682 840	59 337 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 128 535	35 128 535
Upplåtelseavgifter		2 684 178	2 684 178
Förändring yttre fond		1 363 092	1 166 129
Summa bundet eget kapital		39 175 805	38 978 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		315 734	167 933
Årets resultat		-90 503	344 764
Summa fritt eget kapital		225 231	512 697
Summa eget kapital		39 401 036	39 491 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 755 000	18 755 000
Summa långfristiga skulder		18 755 000	18 755 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		98 325	-
Leverantörsskulder		304 701	140 370
Skatteskulder		228 524	219 384
Övriga skulder		59 316	74 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	835 938	657 263
Summa kortfristiga skulder		1 526 804	1 091 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 682 840	59 337 685

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-90 503	344 764
Avskrivningar	331 914	331 915
Summa	241 411	676 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 411	676 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-100 756	-52 917
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	435 658	120 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 313	744 196
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	576 313	744 196
Likvida medel vid årets början	2 333 739	1 589 543
Likvida medel vid årets slut	2 910 052	2 333 739

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Den föreslagna avsättningen till yttre fond är i enlighet med föreningens stadgar, som föreskriver att 0,3 procent av taxeringsvärdet ska avsättas till den yttre fonden.

Skatt

Föreningen har skattemässig status som privatbostadsföretag. I vanligt tal används ofta termen äkta förening, som synonym till privatbostadsföretag. Den skattemässiga statusen innebär att resultat som hör till fastigheten inte tas upp till inkomstbeskattning. Föreningen betalar fastighetsskatt och fastighetsavgift. Dessa belopp framgår av resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningar per år tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Byggnader	0,25
Tak, säkerhetsdörrar, Radiatorer, Värmecentral	5
Utvändig målning, Ommålning av trapphus	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift/kvm

Kan skilja mycket mellan olika föreningar
Normalt brukar den ligga mellan 500-700 kr/kvm/år

Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.
>5000 kr/kvm mycket bra, 5000-10 000 kr/kvm bra, över 10 000 kr/kvm okej om föreningens fastighet är i mycket bra skick

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat genom den totala ytan. Denna visar vilket utrymme som finns att klara av ett långsiktigt planerat underhåll

>301-högt, 201-300- måttligt/högt, 121-200- måttligt/lågt, <120-lågt

Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

Under 250 – mycket bra, 250-450 – bra, över 450 – inte bra.

Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.

Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning).

Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Hyror, bostäder	193 728	193 728
Hyror, momsade lokaler	535 029	484 225
Årsavgifter, bostäder	1 269 451	1 225 859
Bredbandsavgifter	74 250	-
Överlåtelse och pantavgifter	6 722	10 096
Övriga sidointäkter	-27	101 469
Summa	2 079 153	2 015 377

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning från Brandkontoret	228 300	262 545
Elstöd	16 077	-
Summa	244 377	262 545

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Material/förbrukningsinventarier	106 573	150 702
Löpande reparationer	116 949	159 372
Periodiskt underhåll	325 557	87 269
El	54 385	85 425
Fjärrvärme	425 744	388 410
Vatten och avlopp	74 033	61 797
Sophämtning	115 442	101 834
Försäkring	50 282	47 895
Kabel-TV/internet/Bredband	112 207	12 602
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 767	112 757
Självrisker	49 496	-
Övriga förvaltningskostnader	91 357	85 395
Övrigt	136 236	29 811
Summa	1 774 028	1 323 269

Specificering periodiskt underhåll

Underhållsplan	55 968	-
Bostäder	94 452	-
lokaler	1 325	-
Gemensamma utrymmen	22 525	-
Installationer	151 287	87 269
Summa	325 557	87 269

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	34 000	58 000
Sociala kostnader	8 985	17 412
Summa	42 985	75 412

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Mark, vid årets början	27 996 210	27 996 210
-Byggnader, vid årets början	32 894 729	32 894 729
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	60 890 939	60 890 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 731 486	-4 431 009
-Årets avskrivning enligt plan	-300 476	-300 477
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 031 962	-4 731 486
Redovisat värde vid årets slut	55 858 977	56 159 453
Taxeringsvärden		
Byggnader	31 289 000	31 289 000
Mark	63 455 000	63 455 000
Summa	94 744 000	94 744 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	628 765	628 765
-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628 765	628 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-355 315	-323 877
-Årets avskrivning enligt plan	-31 438	-31 438
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 753	-355 315
Redovisat värde vid årets slut	242 012	273 450

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 047	50 282
Förutbetald kameral förvaltning	13 632	13 255
Summa	72 679	63 537

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18 755 000	12 855 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	5 900 000
Summa	18 755 000	18 755 000

Lånespecifikation

<i>Långgivare</i>	<i>Slutbetalningsdag</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Skuld ingående balans</i>	<i>Årets amortering</i>	<i>Skuld utgående balans</i>
Swedbank	2024-03-28	4,48	5 000 000	-	5 000 000
Swedbank	2024-11-25	0,76	5 900 000	-	5 900 000
Swedbank	2024-02-28	4,60	7 855 000	-	7 855 000
Summa			18 755 000	-	18 755 000

**Ställda säkerheter och
eventualförpliktelser**

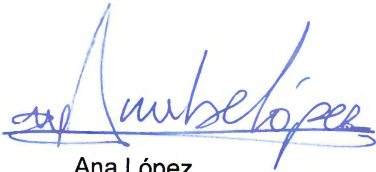
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	13 200	13 200
Upplupna räntekostnader	58 257	11 881
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	624 711	491 860
Värme	59 745	58 337
El	5 302	9 365
Vatten	12 350	9 882
Avfall	12 373	12 738
Summa	835 938	657 263

Underskrifter


Stockholm 2024-04-04



Ana López
Styrelseordförande

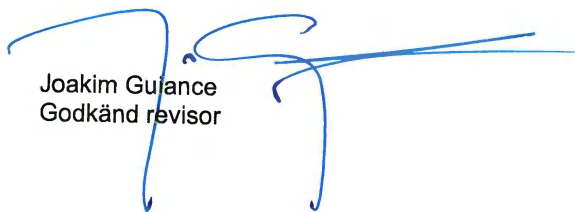


Anna Falkemark
Kassör



Menaf Al-Basri
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 - 2024



Joakim Gujance
Godkänd revisor