

Årsredovisning 2023

Brf Långkorven

769606-1410



Välkommen till årsredovisningen för Brf Långkorven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-21 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
Kopplet 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 89 bostadsrätter om totalt 7 219 kvm och 6 lokaler om 142 kvm. Byggnadernas totalyta är 7360 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel Giers	Ordförande
Ann-Charlotte Evans	Suppleant
Jan Mikael Hedlund	Styrelseledamot
Yvonne Strid	Styrelseledamot

Valberedning

Filippa Karlsson
Maria Gustafsson
Kruna Madunic

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter ur styrelsen

Revisorer

Andrea Westin Asp Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Rondering	AB Energibevakning
Sommar-och vinterunderhåll	Två Smålänningar

Övrig verksamhetsinformation

I september hade vi 100 års jubileum för huset.

Vi genomförde vår och höststädning av gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 241	3 212	2 984	2 992
Resultat efter fin. poster	-1 497	-982	-1 214	-1 548
Soliditet (%)	92	92	92	89
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	388	388	388	385
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,2	81,3	89,2	88,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 313	1 313	1 313	2 042
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 223	1 223	1 223	1 902
Sparande per kvm totalyta, kr	-90	-28	-59	-50
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	103	77	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	51	40	25
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	27	28	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	182	145	101
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	1,18	0,33	0,56
Räntekänslighet (%)	3,38	3,38	3,38	5,31

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

Förlust beror på ökade löpande kostnader. Framt prishöjning av el och vatten kostnader samt ränta på lån.

From 20240501 har vi höjt månadsavgifterna i föreningen med 15%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	81 092	-	-	81 092
Upplåtelseavgifter	46 408	-	-	46 408
Fond, yttre underhåll	4 361	-	1 063	5 424
Balanserat resultat	-10 282	-982	-1 003	-12 268
Årets resultat	-982	982	-1 497	-1 497
Eget kapital	120 597	0	-1 437	119 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 268
Årets resultat	-1 497
Totalt	-13 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 003
Att från yttre fond i anspråk ta	-57
Balanseras i ny räkning	-14 712
	-13 765

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			
Nettoomsättning	2	3 241	3 212
Övriga rörelseintäkter	3	252	64
Summa rörelseintäkter		3 493	3 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 318	-2 926
Övriga externa kostnader	9	-403	-281
Personalkostnader	10	-186	-171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779	-779
Summa rörelsekostnader		-4 686	-4 157
RÖRELSERESULTAT		-1 193	-881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-331	-107
Summa finansiella poster		-305	-102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 497	-982
ÅRETS RESULTAT		-1 497	-982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	127 201	127 970
Maskiner och inventarier	13	22	32
Summa materiella anläggningstillgångar		127 223	128 002
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 223	128 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	45
Övriga fordringar	14	286	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149	139
Summa kortfristiga fordringar		455	224
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 564	2 388
Summa kassa och bank		1 564	2 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 019	2 613
SUMMA TILLGÅNGAR		129 242	130 614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 501	127 501
Fond för yttre underhåll		5 424	4 361
Summa bundet eget kapital		132 925	131 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 268	-10 282
Årets resultat		-1 497	-982
Summa fritt eget kapital		-13 765	-11 265
SUMMA EGET KAPITAL		119 159	120 597
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 000	9 000
Leverantörsskulder		411	252
Skatteskulder		21	15
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	647	749
Summa kortfristiga skulder		10 083	10 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 242	130 614

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 193	-881
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	779	779
	-414	-102
Erhållen ränta	26	6
Erlagd ränta	-315	-78
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-703	-174
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-231	-24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-884	-221
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	94
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	94
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	59	59
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	59	59
ÅRETS KASSAFLÖDE	-825	-67
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 388	2 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 564	2 388

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Långkorven 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 bredband, 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	0,75 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 662	2 662
Hysesintäkter, bostäder	454	454
Hysesintäkter, lokaler	75	69
Övriga intäkter	50	27
Summa	3 241	3 212

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	137	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	115	64
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa	252	64

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	57	55
Besiktning och service	135	176
Städning	216	205
Övrigt	0	27
Ventilationskontroll OVK	53	0
Trädgårdsarbete	105	155
Snöskottning	76	78
Summa	642	697

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	50	194
Bostäder	4	0
Tvättstuga	27	0
Trapphus/port/entr	25	0
Dörrar och lås/porttele	38	17
Övriga gemensamma utrymmen	17	0
VA	95	11
Värme	90	0
Ventilation	0	70
El	10	0
Hissar	210	71
Fönster	9	0
Försäkringsärende/vattenskada	9	0
Summa	583	363

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	57	0
Summa	57	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	693	760
Uppvärmning	530	379
Vatten	265	198
Sophämtning	247	242
Summa	1 736	1 580

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	112	107
Kabel-TV	18	16
Bredband	17	17
Fastighetsskatt	154	147
Summa	300	287

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5	40
Övriga förvaltningskostnader	105	101
Juridiska kostnader	175	35
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	12	0
Revisionsarvoden	31	30
Ekonomisk förvaltning	75	75
Summa	403	281

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	158	145
Sociala avgifter	28	26
Summa	186	171

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	329	107
Övriga räntekostnader	2	1
Summa	331	107

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 502	131 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 502	131 502
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 532	-2 764
Årets avskrivning	-768	-768
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 301	-3 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 201	127 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 702</i>	<i>50 702</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 458	98 458
Taxeringsvärde mark	236 000	236 000
Summa	334 458	334 458

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102	102
Utgående anskaffningsvärde	102	102
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-70	-59
Avskrivningar	-10	-10
Utgående avskrivning	-80	-70
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22	32

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	172	40
Övriga kortfristiga fordringar	115	0
Summa	286	40

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11
Försäkringspremier	110	102
Kabel-TV	5	4
Bredband	3	3
Förvaltning	19	19
Summa	149	139

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-02-08	3,73 %	9 000	9 000
Summa			9 000	9 000
Varav kortfristig del			9 000	9 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 000 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122	174
El	95	157
Uppvärmning	63	65
Utgiftsräntor	50	34
Vatten	44	40
Förutbetalda avgifter/hyror	273	279
Summa	647	749

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 203	43 203

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Samuel Giers
Ordförande

Jan Mikael Hedlund
Styrelseledamot

Yvonne Strid
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Andrea Westin asp
Auktoriserad revisor