

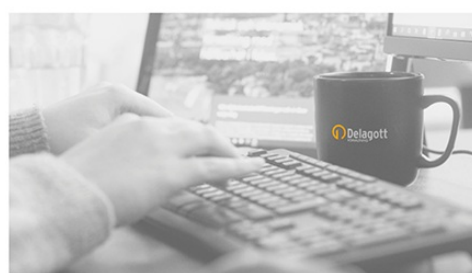
Brf Barisen 1

Org.nr: 769617-4395

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Barisen 1, organisationsnummer 769617-4395, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyra lokaler för kommersiellt ändamål. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Lars Landelius
Ledamot	Oscar Rooth
Ledamot	Björn Andreasson
Ledamot	Paul Guyard
Ledamot	Thomas Carpstedt
Suppleant	Anette Karlsson

Revisor

Extern Joakim Häll
BoRevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ekim Calgar sammankallande, och Johanna Krüger

Information om fastigheten

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus om 3 våningar med 54 lägenheter och 5 lokaler.

Fastighetsbeteckning: BARISEN 1

Nybyggnadsår: 1950

Värdeår: 1950

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m ²		Antal	Total yta m ²
1 rok	13	598	1 rok	5	230
2 rok	15	885	2 rok	3	177
3 rok	16	1 152	3 rok	2	144
Summa	44	2 635	Summa	10	551

Totalt antal bostadslägenheter: 54

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Vinterunderhåll	Frank Skytteberg AB
Städetreprenad	NSF städ / HEBA städ
Entrémattor	Carpeting AB
Klottersanering	Color off
Trädgårdsskötsel	Svensk Markservice AB / Grön Stad
Sophantering	Sita

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Renovering av parkeringsplatser	2019
Utökning av kameraövervakning	2019
Utbyte av fläkt i tvättstugan	2019
Renovering balkongplattor, över- och undersida	2020
Renovering källartrappor	2020
Staket på gården runt grillplatsen	2020
Belysning	2020
Trädfällning	2020
Målning av Trapphus	2021
Nytt bokningssystem tvättstuga	2021

Medlemsinformation

63 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

61 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 074	2 903	2 879	2 853
Årsavgifter, tkr	1 916	1 689	1 689	1 691
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 825	- 1 067	- 411	78
Soliditet ¹ , %	69	71	72	73
Räntekänslighet, %	9	9	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	58	59	59
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	156	140	146	132
Elkostnad/kvm totalyta	82	57	42	41
Vattenkostnad/kvm totalyta	35	28	26	27
Energikostnad/kvm totalyta	283	227	214	200
Skuld/kvm totalyta	4 805	4 407	4 407	4 407
Sparande/kvm totalyta	0	0	156	249
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	656	656	656
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 414	5 882	6 017	6 017

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar upp ett negativt resultat 2023.

Med försäljningar av fd hyreslägenheter kommer vi att kunna betala av det mindre lånet på 3,5m vilket sänker föreningens lån från 15,5m till 12m och därmed även sänker de höga räntekostnaderna.

Minskade elavgifter genom att kostnaderna för köp el minskar och att föreningen även får intäkter, varierar per månad men under mars 2004 var totalkostnaden enbart 4000kr.

Inga nya projekt utan fokusering på förvaltning. Inga stora renoveringsutgifter inom de närmaste åren enligt underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 904 910	8 168 934	252 000	- 1 319 037	- 1 066 887	41 939 920
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			252 000	-252 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-171 820	171 820		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	814 200	1 250 800				2 065 000
Balanseras i ny räkning				- 1 066 887	1 066 887	0
Årets resultat					- 1 825 119	- 1 825 119
Belopp vid årets utgång	36 719 110	9 419 734	332 180	- 2 466 104	- 1 825 119	42 179 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 466 104
Årets resultat	- 1 825 119
Totalt	- 4 291 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	252 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 286 786
Balanseras i ny räkning	- 4 256 437
Totalt	- 4 291 223

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 073 905	2 902 988
Övriga rörelseintäkter	3	167 478	17 944
Summa Rörelseintäkter		3 241 383	2 920 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 232 644	-1 992 676
Administration och förvaltning	5	-1 058 317	-757 979
Personalkostnader	6	-172 262	-151 129
Avskrivningar		-979 604	-843 407
Summa Rörelsekostnader		-4 442 827	-3 745 191
RÖRELSERESULTAT		-1 201 444	-824 259
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 917	846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 592	-243 474
Summa Finansiella poster		-623 675	-242 628
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 825 119	-1 066 887
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 825 119	-1 066 887
ÅRETS RESULTAT		-1 825 119	-1 066 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	56 490 412	56 601 705
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 028 778	721 154
Summa materiella anläggningstillgångar		59 519 190	57 322 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 519 190	57 322 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 974	20 921
Övriga fordringar		106 521	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 970	127 046
Summa kortfristiga fordringar		306 465	147 967
Kassa och bank			
Kassa och bank		908 640	1 226 119
Summa kassa och bank		908 640	1 226 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 215 105	1 374 086
SUMMA TILLGÅNGAR		60 734 295	58 696 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		46 138 844	44 073 844
Fond för yttre underhåll		332 180	252 000
Summa bundet eget kapital		46 471 024	44 325 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 466 104	-1 319 037
Årets resultat		-1 825 119	-1 066 887
Summa fritt eget kapital		-4 291 223	-2 385 924
SUMMA EGET KAPITAL		42 179 801	41 939 920
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	9	59 301	51 039
Summa långfristiga skulder		59 301	51 039
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 900 000	15 500 000
Leverantörsskulder		579 667	335 045
Skatteskulder		215 997	206 567
Övriga skulder		193 423	161 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 106	502 874
Summa kortfristiga skulder		18 495 193	16 705 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 734 295	58 696 945

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Inventarier	20 år
Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Portar	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Ventilation	25 år
Markanläggning	20 år
Målning trapphus	20 år
Kortläsare passersystem	5 år
Laddstolpar	20 år
Palissadstaket	20 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

1 899 169

1 689 343

Hysesintäkter

Bostäder

591 635

693 619

Lokaler

402 581

355 609

Förråd

19 200

24 300

Garage och p-platser

140 528

135 516

Gästlägenhet/ Föreningslokal

4 200

4 600

1 158 143

1 213 644

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader

16 591

0

Totalt nettoomsättning

3 073 904

2 902 987

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

52 883

0

Försäkringsersättningar

0

17 159

Övriga ersättningar och intäkter

114 595

785

167 478

17 944

Totalt övriga rörelseintäkter

167 478

17 944

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	306 498	200 735
Uppvärmning	548 595	497 115
Vatten och avlopp	122 314	99 316
Sophämtning	100 111	106 073

	1 077 518	903 239
--	------------------	----------------

Funktionell anläggningservice

Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 805	0
--	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	106 179	87 221
Trädgårdsskötsel	110 229	82 486
Snöröjning/sandning	216 524	149 377
Övriga köpta tjänster	49 272	41 194

	482 203	360 278
--	----------------	----------------

Distribuerade servicetjänster

Kommunikation	3 387	3 318
Bredband	97 472	97 472
TV	8 964	8 102

	109 823	108 892
--	----------------	----------------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	54 465	50 330
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 806	104 526
Förbrukningsmaterial	2 390	5 187
Förbrukningsinventarier	6 019	0

	172 680	160 043
--	----------------	----------------

Reparationer

Reparationer	98 829	288 405
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	286 786	171 820
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	2 232 644	1 992 676
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023

2022

5 730

5 162

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

64 284

53 691

Extra ekonomisk förvaltning

5 031

8 440

69 315

62 131

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

216 163

192 316

Revision

Revisionsarvode

22 125

21 250

Övriga kostnader

Juridiskt arvode

613 356

383 598

Konsultarvode

25 729

72 686

Bankkostnader

4 998

4 381

Övriga kostnader

55 901

16 454

Mäklararvode

45 000

0

744 984

477 119

Totalt administration och förvaltning

1 058 317

757 979

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

136 000

120 000

Sociala kostnader

36 262

31 129

172 262

151 129

Totalt personalkostnader

172 262

151 129

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

37 877 242

37 780 211

Anskaffningsvärde mark

24 276 377

24 276 377

Inköp

684 990

97 031

Utgående anskaffningsvärden

62 838 609

62 153 619

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 551 914

- 4 764 454

Årets avskrivningar

- 796 285

- 787 460

Utgående avskrivningar

-6 348 199

-5 551 914

Utgående redovisat värde

56 490 410

56 601 705

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

35 584 000

35 584 000

Taxeringsvärde mark

63 754 000

63 754 000

99 338 000

99 338 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 344 157	1 247 234
Inköp	2 490 945	96 923
Utgående anskaffningsvärden	3 835 102	1 344 157
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 623 003	- 567 055
Årets avskrivningar	- 183 321	- 55 948
Utgående avskrivningar	- 806 324	- 623 003
Utgående redovisat värde	3 028 778	721 154

Not 9. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	0	51 039
Summa	0	51 039

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	240728	4,55 %	3 500 000	3 500 000
SEB	240728	4,55 %	6 000 000	6 000 000
SEB	240828	4,55 %	6 000 000	6 000 000
SEB	240928	2,64 %	1 400 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			16 900 000	15 500 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 900 000	-15 500 000
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Styrelsens underskrifter

den _____ / _____ 2024

Lars Landelius

Oscar Rooth

Björn Andreasson

Paul Guyard

Thomas Carpstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

BoRevision

Joakim Häll