

Årsredovisning

för

Brf Vimpeln 16

769604-5371

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13

Styrelsen för Brf Vimpeln 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse, genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 1999-06-23 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2000-12-07 och reviderades 2011-10-14.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-10-22.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten byggdes 1964 och har tilldelats värdeår 1965. Fastigheten består av en byggnad.

Fastighetsbeteckning, Vimpeln 12, med adress Klippgatan 16.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 100 bostadslägenheter varav 96 är upplåtna med bostadsrätt och fyra är upplåtna med hyresrätt samt två lokaler med hyresrätt.

Den totala bostadsytan uppgår till 6 919 kvm varav bostadsrätt 6 652 kvm och hyresrätt 267 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	17 st
2 rum och kök	27 st
3 rum och kök	40 st
4 rum och kök	16 st

Inom föreningen finns också 28 garageplatser, 5 mc-platser, och 24 p-platser utomhus samt 10 st extraförråd för uthyrning till medlemmarna

Lokalhyresgäster

Gallergrind Haga AB	tom 2025-12-31
M&M Production Management AB	tom 2025-05-31

Föreningen är frivilligt registrerad för moms på lokaler.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos If.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras löpande.

Fond för yttre underhåll

För att säkra underhållet på föreningens fastighet avsätts årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en så kallad underhållsfond. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital i bokföringen. Vid anspråkstagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningen görs i enlighet med föreningens stadgar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Driftia Förvaltning AB.

Ekonomisk förvaltning

Princip Redovisning AB.

Tidigare gjorda underhållsarbeten

Stamspolning av alla avloppsledningar	2022
Slamsugning av brunnar runt fastigheten	2022
Renovering av tvättstugan, byte av maskiner	2021
Radonmätning	2020
Termisk balansering	2020
Byte av trapphusarmatur till led	2020
Projekt gemensam el	2019
OVK	2018
Byte av belysning på gården till led	2018
Garagerenovering	2017
Nytt miljöhus	2014
Nya frånluftsfläktar	2014
Renovering av entréer och trapphus	2012
Stambyte	2009
Nya elstigar	2009
Renovering tvättstugor	2003

Föreningen har sitt säte i Solna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kommunikation / information

under verksamhetsåret har medlemmar och andra (privatpersoner, mäklare etc) kunnat kontakta styrelsen via e-post och vanlig post i brevlådan i B-porten. För att sprida information om vad som händer i föreningen har styrelsen infobrev på papper och via anslagstavlor och i möteslokalen, samt via e-post. Vi nås även via telefon på tisdagar klockan 18:30-19:00.

Information finns även presenterad på föreningens hemsida www.vimpeln.16.se

Fixardagar

Tillsammans med föreningens trädgårdsgrupp har två fixardagar hållits under året. en på hösten och en på våren. Medlemmar som deltagit har efteråt bjudits på grillat i vår trädgård.

Varannan vecka besöker Driftias fastighetsskötare vår fastighet för en rond, och föra att kunna hjälpa medlemmar med diverse fastighetsnära frågor.

Avslutade projekt under 2023

- * Byte av dörrautomatik baksida A-porten - Tormax
- * Målning av taket - ej avslutat på grund av brister vid besiktning
- * Besiktning av balkonginglasningar - en inglasning ej avslutad
- * Besiktning och genomgång av skyddsrum (MSB)

Pågående projekt 2024

- * Målning av taket - ej avslutat på grund av brister vid besiktning
- * OVK
- * Montera magnetitavskiljare i undercentralen
- * Målning av järnsmidesstaketen/räcken
- * Målning av tvättstuga
- * Lagning av fasaden
- * Underhåll av skärmtak entréer
- * Löpande underhåll av fastigheten

Driftsbudget 2024, baserat på föreningens budget för 2024

Årsavgifterna för bostadsrätterna höjs med 5% från och med 1 april 2024.

Hyresintäkter från hyreslägenheter följer hyresgästföreningens omförhandling med fastighetsägarna på riksnivå.

Kostnader avseende värme och el följs noga och vi har tagit rejäl höjd för de stigande kostnaderna i vår driftsbudget för 2024. Priset per kwh följs månadsvis och justeras vid behov.

Bedömt genomsnittligt samt årligt avsättningsbehov enligt nuvarande underhållsplan uppgår till ca 1 000 000 kronor i snitt/år inkl moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 136 st och vid årets slut 138 st. Under året har 7 överlåtelse skett och 8 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift enligt stadgarna samt vid pantnotering debiteras pantsättaren pantsättningsavgift enligt stadgarna.

Vid andrahandsuthyrning debiteras bostadsrättshavaren andrahandsavgift enligt stadgarna med högst 10% av gällande prisbasbelopp per år.

Information om föreningen finns på föreningens hemsida www.vimpeln16.se

Föreningens styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 fram till extrastämma jan 2024 haft följande sammansättning.

Sabine Nyberg	Ordförande
Anna Bodin	Ledamot
Jeanette Rudels	Ledamot
Stefan Johansson	Ledamot
Christian Häggström	Ledamot
Christoffer Van Woensel	Ledamot
Michael Öreskärr	Ledamot

Eldijana Huremovic	Suppleant
Lisa Holtay	Suppleant

Revisor

Fredrik Dellsström	Stromson Revision KB
--------------------	----------------------

Ulla Forsman	Internrevisor
Alexandra Di Zazzo	Internrevisorsuppleant

Under året har styrelsen haft 14 st protokollförda styrelsemöten

Valberedning

Nicolas Mira Neueched
Michael Stridberg

Extrastämma 2024-01-18

Ny styrelse.

Sabine Nyberg	Ordförande
Anna Bodin	Ledamot
Jeanette Rudels	Ledamot
Christian Häggström	Ledamot
Christoffer Van Woensel	Ledamot
Michael Öreskärr	Ledamot

Eldijana Huremovic	Suppleant
Lisa Holtay	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 940	5 601	5 553	5 510
Resultat efter finansiella poster	560	928	697	1 345
Soliditet (%)	76,8	76,7	73,3	73,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 062	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 464	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3,3	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,2	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 786 770	17 999 548	3 091 999	-7 768 630	928 395	60 038 082
Disposition av föregående års resultat:			667 728	260 667	-928 395	0
Årets resultat					559 546	559 546
Belopp vid årets utgång	45 786 770	17 999 548	3 759 727	-7 507 963	559 546	60 597 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 507 962
årets vinst	559 547
	-6 948 415

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	667 728
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-555 807
i ny räkning överföres	-7 060 336
	-6 948 415

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 939 854	5 601 129
Övriga rörelseintäkter	2	234 754	15 895
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 174 608	5 617 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 296 473	-2 546 368
Övriga externa kostnader	4	-280 769	-414 214
Personalkostnader	5	-306 967	-150 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 214 719	-1 219 694
Summa rörelsekostnader		-5 098 928	-4 330 818
Rörelseresultat		1 075 680	1 286 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 955	2 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-531 088	-360 256
Summa finansiella poster		-516 133	-357 810
Resultat efter finansiella poster		559 547	928 396
Resultat före skatt		559 547	928 396
Årets resultat		559 547	928 396

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 076 974	73 159 509
Inventarier, verktyg och installationer	8	209 242	341 426
Summa materiella anläggningstillgångar		72 286 216	73 500 935
Summa anläggningstillgångar		72 286 216	73 500 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 062 181	1 223 523
Övriga fordringar		249 083	271 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 853	118 296
Summa kortfristiga fordringar		1 477 117	1 613 746
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 178 873	3 136 732
Summa kassa och bank		5 178 873	3 136 732
Summa omsättningstillgångar		6 655 990	4 750 478
SUMMA TILLGÅNGAR		78 942 206	78 251 413

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 786 318	63 786 318
Fond för yttre underhåll		3 759 727	3 091 999
Summa bundet eget kapital		67 546 045	66 878 317
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 507 962	-7 768 630
Årets resultat		559 547	928 396
Summa fritt eget kapital		-6 948 415	-6 840 234
Summa eget kapital		60 597 630	60 038 083
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 392 695	16 392 695
Summa långfristiga skulder		9 392 695	16 392 695
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 000 000	0
Förskott från kunder		60	1 376
Leverantörsskulder		411 176	323 108
Övriga skulder		39 907	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 500 738	1 496 151
Summa kortfristiga skulder		8 951 881	1 820 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 942 206	78 251 413

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	10	1 075 680	1 286 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 214 719	1 219 694
Betald skatt		0	-117 526
Erhållen ränta		14 955	2 446
Betald ränta		-531 088	-360 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 774 266	2 030 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		161 342	-132 831
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 713	43 143
Förändring av leverantörsskulder		88 068	-105 479
Förändring av kortfristiga skulder		43 178	-183 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 042 141	1 651 904
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-3 000 000
Årets kassaflöde		2 042 141	-1 348 096
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 136 732	4 484 827
Likvida medel vid årets slut		5 178 873	3 136 731

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>ÅR</u>	<u>Procent %</u>
Byggnad	20 - 143	1,0 - 5,0
Tvättstuga	5	20
Garageventilation	5	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 363 103	4 112 757
Hyror bostäder	333 116	324 201
Hyror garage och parkeringsplatser	303 820	304 112
Hyror lokaler	215 186	174 561
Hyresintäkter föreningslokal	27 100	35 381
Hyror förråd	27 462	27 454
Debiterade elförbrukning bostäder	470 461	363 509
Bredbandsavgifter	182 400	184 221
Övriga intäkter	17 206	74 933
Övriga rörelseintäkter	64 334	15 895
El-stöd	144 920	0
Besiktning balkonginglasning	25 500	0
	6 174 608	5 617 024

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	95 490	126 797
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 946	3 597
Snöröjning	97 635	69 346
Städning enligt avtal	80 340	73 462
Hiss	78 183	73 881
Reparation av fastighet	0	185 259
Tvättstuga	5 430	20 651
Elavgifter	697 034	567 317
Fjärrvärme	697 868	523 900
Vatten	72 841	95 813
Renhållning/återvinning	156 791	79 852
Grovsopor	6 360	77 773
Fastighetsförsäkring	118 296	117 414
Internet och bredband	303 120	230 056
Övriga driftskostnader	122 839	30 309
Fastighetskatt och fastighetsavgift	174 660	167 660
Markarbeten	0	103 281
Rep hyresbostad	7 274	0
Vattenskada / fuktmätning	5 208	0
Div övriga kostnader	3 350	0
Tak	555 807	0

3 296 472 2 546 368

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Termisk Balansering	0	11 706
Övriga förvaltningskostnader	63 155	77 472
Revisionsarvode	33 470	42 522
Årsstämma	0	2 750
Arvode Ek. Förvaltning	119 188	122 255
Arvode E. Förvaltning utöver avtal	9 016	42 182
Tekn. Adm.Förvaltning	16 933	8 227
Bankkostnader	6 464	9 110
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 143
Övriga externa kostnader	26 315	92 847
Telefon	499	0
	280 770	414 214

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode och Sociala avgifter		
Styrelsearvode	249 200	123 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	57 767	27 042
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	306 967	150 542

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	531 088	358 331
	531 088	358 331

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 494 594	73 387 139
Omklassificeringar		17 107 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 494 594	90 494 594
Ingående avskrivningar	-17 335 085	-10 762 330
Omklassificeringar		-5 485 245
Årets avskrivningar	-1 082 535	-1 087 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 417 620	-17 335 085
Utgående redovisat värde	72 076 974	73 159 509

Taxeringsvärden byggnader	89 770 000	89 770 000
Taxeringsvärden mark	132 806 000	132 806 000
	222 576 000	222 576 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 21 867 478 kronor

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	693 078	18 721 726
Försäljningar/utrangeringar		-921 193
Omklassificeringar		-17 107 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 078	693 078
Ingående avskrivningar	-351 652	-6 625 906
Försäljningar/utrangeringar		1 059 915
Omklassificeringar		5 346 523
Årets avskrivningar	-132 184	-132 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-483 836	-351 652
Utgående redovisat värde	209 242	341 426

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 3,51 Villkorsändring 2025-08-25	9 392 695	9 392 695
SHB. 3,24 % Villkorsändring 2024-06-30	5 000 000	5 000 000
SHB. 2,36 % Villkorsändring 2024-06-01	2 000 000	2 000 000
	16 392 695	16 392 695

Not 10 Räntor och utdelningar

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 679 000	36 679 000
	36 679 000	36 679 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sabine Nyberg
Ordförande

Jeanette Rudels
Ledamot

Anna Bodin
Ledamot

Christian Häggström
Ledamot

Christoffer Van Woensel
Ledamot

Michael Örekärr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Ulla Forsman
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2024



769604-5371 Brf Vimpeln 16 för 20230101-20231231.pdf

(150334 byte)
SHA-512: 9089e1fa6d4a20ddabf4df417ebeda4671f2f
cd07d2bbdd27509c6e8878c857fd03bd88e860266e5583
db9a503607820cfbecc69936b6942ab2cf0c3c75b77a3

Underskrifter

2024-05-03 20:04:27 (CET)



Jeanette Angelica Rudels

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 20:11:25 (CET)



Sabine Isabella Finell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 21:19:52 (CET)



Anna Bodin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 22:15:04 (CET)



Christian Bengt Häggström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-04 08:12:58 (CET)



Theo Christoffer van Woensel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 13:22:24 (CET)



Ulf Michael Örekärr

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 18:16:10 (CET)



Ulla Forsman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 12:56:17 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2aa63e9d8ad88c04cd127390459cd9146a21d9185b1eeb9bc6c8b6dbb3fd205f0d6bfe5ac4d8f61661760d172c7df494fe796be2ff8732ac3ed7d1c21874fe4



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.