

# Årsredovisning

för

## Brf Rörstrand 26

769610-1422

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Rörstrand 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Rörstrand 26 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

#### *Styrelse*

Carl Stångberg  
Monique Volmerstedt  
Eva-Marie Röhl  
Ivan Akabaliev  
Martin Westport  
Johannes Forsell  
Jean-Louis Dessalles (suppleant)

#### *Revisor*

Niklas Feiff

#### *Föreningsfrågor*

Föreningens årsstämma hölls den 12 juni 2023.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda styrelsemöten utöver ordinarie årsstämma.

#### *Fastighet och lägenhetsfördelning*

På föreningens fastighet Stockholm Rörstrand 26 finns ett flerbostadshus i sten i 5 våningar, överbyggd gård samt källarutrymmen under hela byggnaden. Byggnaden uppfördes 1937.

Fastighetens markareal är 503 kvm. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Av total uthyrningsbar yta är 953 kvm bostäder och 305 kvm lokal. Samtliga 20 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lokalen på 305 kvm är upplåten med hyresrätt.

Fastigheten upplåts med äganderätt.

#### *Bruksfördelning*

Bostäder 953 m<sup>2</sup>  
Källarlokal 305 m<sup>2</sup>

**TOTALT 1 258 m<sup>2</sup>**

#### *Lägenhetsfördelning*

1 rok 1 st.  
2 rok 13 st.  
3 rok 5 st.  
Vind 1 st.

**Totalt 20 st.**

### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Nedanstående åtgärder har gjorts

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Rörstambyte	2004	
Samtliga vattenledningar	2004	
El-stigare	2004	
Tak	2005-2006	
Drivsystem för hissen	2006	Bytte maskin, styrsystem, korgvajer
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	2006	Nyinköp
Målning av trapphus	2006	
Renovering av hisskorg	2007	Bytte panel/fanér
Takfläkt	2008	
Räcke vindsvåning (ena delen)	2008	
Nya vattenpumpar	2011	
Expansionskärl	2011	
Träterrass	2011	
Målning av tvättstuga	2015	
Torktumlare	2016	Nyinköp
Takfläkt	2017	
Funktionskontroll av ventilation	2018	
Sotning & Brandskyddskontroll	2019	
Bytt ut en del av fasad (kortsida)	2020	
Ny brandlucka	2020	
Ny dörr till innergård	2020	
Nytt ventilationssystem (hyreslokal)	2020	
Ny elcentral (hyreslokal)	2020	
Renovering av ytskikt (hyreslokal)	2020	
Sotning	2021	
Radonmätning	2021	Godkändes utan anmärkning
Högtrycksspolning	2022	
Ny fjärrvärmecentral	2023	
Rullstolshiss i entrén	2023	

### ***Försäkring***

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under vintern 2023 installerades en ny fjärrvärmecentral och föreningen höjde årsavgifterna med 16 procent. Dessutom finns det nu en rullstolshiss i entrén som Stockholms stad finansierat.

### **Medlemsinformation**

Vid årets början var det 26 medlemmar i föreningen.

En medlem har tillkommit under 2023.

En medlem har avgått under 2023.

Vid årets slut var det 26 medlemmar i föreningen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 218	990	983	576
Resultat efter finansiella poster	-618	-33	-42	-830
Soliditet (%)	59	57	57	52
Årsavgift/kvm total yta (kr)	580	0	0	0
Årsavgift/kvm boyta (kr)	766	0	0	0
Årsavg. andel av nettooms. (%)	60	0	0	0
Sparande/kvm total yta (kr)	32	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta (kr)	267	0	0	0
Lån/kvm total yta (kr))	9 855	0	0	0
Lån/kvm boyta (kr)	13 010	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17	0	0	0

## Beskrivning av nyckeltal

### Nettoomsättning

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat före avsättning till yttre fond.

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totayta)

### Årsavgift

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning, fastighetsförsäkring, kabel TV & bredband.

### Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt

### Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)

### Energikostnad/kvm total yta

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

### Räntekänslighet: (%)

Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1% motsvarar ca 17% av redovisad årsavgift för verksamhetsåret

### Årets resultat, upplysning vid förlust

Styrelsen konstaterar att årets förlust har orsakats främst av inköpet av en ny fjärrvärmecentral samt ökade räntekostnader. Med redan införda höjda avgifter och förhoppningsvis sjunkande räntor, finns bättre förutsättningar inför 2024.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 416 704	3 617 108	199 800	-2 363 798	-32 656	<b>18 837 158</b>
Disposition av föregående års resultat:				-32 656	32 656	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			20 943	-20 943	0	<b>0</b>
Årets resultat					-617 999	<b>-617 999</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 416 704</b>	<b>3 617 108</b>	<b>220 743</b>	<b>-2 417 397</b>	<b>-617 999</b>	<b>18 219 159</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 417 397
årets förlust	-617 999
	<b>-3 035 396</b>

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	20 943 -3 056 339 <b>-3 035 396</b>
--	---

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fond ske med minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Görs avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad skall avsättning till fonden minskas i motsvarande mån.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 217 836	989 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 217 836</b>	<b>989 993</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 052 759	-592 576
Övriga externa kostnader	4	-97 997	-72 348
Personalkostnader		-31 179	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 627	-126 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 308 562</b>	<b>-823 289</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-90 726</b>	<b>166 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 569	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-595 842	-199 360
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-527 273</b>	<b>-199 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-617 999</b>	<b>-32 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-617 999</b>	<b>-32 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-617 999</b>	<b>-32 656</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	28 828 222	28 954 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 828 222</b>	<b>28 954 850</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 828 222</b>	<b>28 954 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 387	2 581
Övriga fordringar		156 972	96 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 445	17 694
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>187 804</b>	<b>116 378</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 088 596	4 113 044
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 088 596</b>	<b>4 113 044</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 276 400</b>	<b>4 229 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 104 622</b>	<b>33 184 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		21 033 812	21 033 812
Fond för yttre underhåll		220 743	199 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 254 555</b>	<b>21 233 612</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 417 397	-2 363 798
Årets resultat		-617 999	-32 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 035 396</b>	<b>-2 396 454</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 219 159</b>	<b>18 837 158</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 398 111	13 898 111
Leverantörsskulder		109 486	211 597
Skatteskulder		62 174	46 280
Övriga skulder	8	70 000	70 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 692	121 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 885 463</b>	<b>14 347 114</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 104 622</b>	<b>33 184 272</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-617 999	-32 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		126 627	126 627
Betald skatt		-31 208	-2 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-522 580</b>	<b>91 251</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 806	-2 581
Förändring av kortfristiga fordringar		94 843	-96 179
Förändring av leverantörsskulder		-102 111	110 104
Förändring av kortfristiga skulder		124 567	44 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-415 087</b>	<b>146 721</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 915 087</b>	<b>146 721</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 113 044	3 966 323
<b>Likvida medel vid årets slut (klientmedel klassificeras här som livida medel)</b>		<b>2 197 957</b>	<b>4 113 044</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	150
Renovering, förbättringsarbeten, till-ombyggnader	50

#### 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.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	729 819	651 636
Hysesintäkter lokaler	478 668	337 457
Övriga intäkter & Påminnelseavgifter	3 522	420
Avg. andrahandsuppl.	5 827	480
	<b>1 217 836</b>	<b>989 993</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	4 728	5 133
Städ	34 452	33 204
Besiktningar	0	8 190
Hissar	15 279	8 775
Reparationer och underhåll fastighet	539 023	96 988
El, fastighet	38 858	29 661
Uppvärmning	264 358	258 626
Vatten	32 864	26 696
Sophämtning	45 588	50 715
Fastighetsförsäkringar	23 629	22 621
Kabel-TV, internet	6 300	5 687
Fastighetsavgift/-skatt	47 680	46 280
	<b>1 052 759</b>	<b>592 576</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	41 175	16 875
Redovisningstjänster	40 800	39 156
Övriga förvaltningskostnader	16 022	16 317
Konsultkostnader		0
	<b>97 997</b>	<b>72 348</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 277 065	30 277 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 277 065</b>	<b>30 277 065</b>
Ingående avskrivningar	-1 322 215	-1 195 588
Årets avskrivningar	-126 627	-126 627
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 448 842</b>	<b>-1 322 215</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 828 223</b>	<b>28 954 850</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 190 000	14 190 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	<b>49 190 000</b>	<b>49 190 000</b>

Taxeringsvärdet gäller från den 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2024.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 600 000	14 600 000
<i>(varav pantbrev ställda till Swedbank)</i>	<i>(14 600 000)</i>	<i>(14 600 000)</i>
	<b>14 600 000</b>	<b>14 600 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank hypotek AB *	4,833	2024-02-28	6 949 000	6 949 111
Swedbank hypotek AB *	4,833	2024-02-28	5 449 111	6 949 000
			<b>12 398 111</b>	<b>13 898 111</b>

\*Föreningens lån har ränteändringsdag under verksamhetsåret 2024.

### Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition hyreslokal	70 000	70 000
	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde avgifterna med 25 procent från den 1 januari 2024.

Stockholm den

Carl Stångberg  
Ordförande

Monique Volmerstedt

Eva-Marie Röhl

Ivan Akabaliev

Martin Westport

Johannes Forsell

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 08:32

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålborg · 03.06.2024 09:58

DOCUMENT ID:

BJVqPej4C

ENVELOPE ID:

HymqPljNC-BJVqPej4C

DOCUMENT NAME:

Brf Rörstrand 26 230101-231231 (3).pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Stångberg carl.stangberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 10:54 03.06.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/07) IP: 193.10.56.226
2. Monique Isabelle Volmerstedt monique.volmerstedt@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 15:58 04.06.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/02) IP: 95.205.99.223
3. EVA-MARIE RÖHL emrohl@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 10:28 05.06.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/12) IP: 185.231.84.211
4. Ivan Akabaliev ivo@akabaliev.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:35 05.06.2024 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/26) IP: 94.234.114.51
5. MARTIN WESTPORT martinwestport@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 19:11 05.06.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/10/29) IP: 80.216.27.208
6. JOHANNES FORSELL forsell13@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 20:32 05.06.2024 20:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/03) IP: 80.216.31.0
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	06.06.2024 08:32 06.06.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 109.225.88.21

\* 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