

Årsredovisning för
Brf Smaragdberget
716417-9553

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smaragdberget i Stockholm, 716417-9553, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23 med 13 medlemmar närvarande.

Styrelse

Erik Lundkvist, ordförande
Holger Luthman, kassör
Lovisa Bergdahl, sekreterare
Gunilla Ebbinge, ledamot
Anders Persson, ledamot
Oskar Hultman, ledamot
Vincent Liu, ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 (fg år 8st) protokollförda styrelsemöten.
Firmatecknare har varit Lovisa Bergdahl, Erik Lundkvist och Gunilla Ebbinge.

Revisor

Revisor har under året varit Mikael Vahlberg.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, äger fastigheten Smaragden 4, Bergsgatan 20 i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar med oinredd vind samt källare. Byggnadens totalyta är enligt det senaste taxeringsbeslutet 913 m², varav 796 m² utgör lägenhetsyta och 117 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inklusive skadedjursförsäkring) genom Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter med hyresrätt en bostadslägenhet till Stiftelsen Karin & Ernst August Bångs Minne och en källarlokal till Kungsholmens säkerhetsstad.

Föreningen har en underhållsplan, det finns inte några planerade åtgärder de närmaste åren.

Överlåtelser:

Under året har 1 (0) överlåtelser skett.

Händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

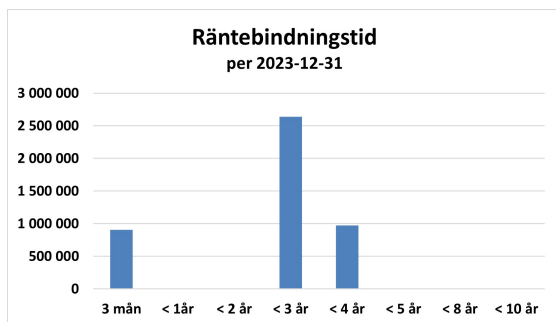
Resultatet för 2023 är negativt och uppgår till -479 721 kr (fg år -24 179 kr). Föreningens avskrivningar uppgår till 115 665 kr. Föreningen har amorterat 64 000 kr under året.

Det negativa resultatet förklaras till huvudsaklig del av planerade underhållsåtgärder i källarplanet. Se mer under rubriken upplysning vid förlust nedan.

Föreningen anordnade sedvanlig städdag den 23 april (i samband med föreningens årliga stämma) då trapphus, innergård och tvättstuga städades

Genomsnittlig ränta för föreningens lån är 3,38 % (fg år 2,78 %) medan genomsnittlig räntebindningstid är ca. 2,4 år (fg år 3,3 år). Räntebindningstiden avseende lånevolym redovisas i nedan diagram.

Diagram



Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	650 626	611 933	601 735	601 366
Resultat efter finansiella poster	-479 721	-24 179	-156 563	46 531
Synlig soliditet, %	34,7	38,5	40,5	42
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 679			
Skuldsättning per kvm totalt	4 952			
Årsavgiftens storlek per 231231	432 641			
Årsavgift per kvm	544			
Sparande per kvm totalt	33			
Räntekänslighet	11			
Energikostnad per kvm	253			
Årsavgiftens andel av totala intäkter	64,9%			

Upplysning vid förlust

Föreningen visar en förlust för räkenskapsåret om 479 721kr. Under året har ett planerat underhåll utförts avseende återställande av konstruktionsfel i källarplanet hos lokalhyresgäst. Föreningen har tidigare löst finansieringen av åtgärden. Kassaflödet är positivt om denna post av engångskaraktär om 394 585 kr exkluderas, vilket ger ett kassaflöde om 7 632 kronor (se mer under Kassaflödesanalysen sidan 6).

Höjningen av årsavgiften genomfördes per 1 juli 2023 med 5% vilket också ger ytterligare positiv resultat effekt under 2024. Föreningen följer resultatutvecklingen noga och en höjning av årsavgiften kommer att genomföras fr.o.m 1 juli 2024 med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Inbetalda insatser	1 178 027	1 178 027
Fond för yttre underhåll	258 355	200 469
Uppskrivningsfond	2 894 235	2 915 388
Totalt bundet eget kapital	4 330 617	4 293 884
Balanserat resultat	-1 293 523	-1 232 610
Årets resultat	-479 721	-24 180
Totalt fritt eget kapital	-1 773 244	-1 256 790
Totalt eget kapital	2 557 373	3 037 094

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -1 773 244 kr disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 293 523
årets resultat	-479 721
Totalt	-1 773 244
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	57 886
balanseras i ny räkning	-1 831 130
	-1 773 244

* Styrelsens förslag enligt protokoll av den 19 februari 2024.

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

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		424 363	404 604
Övriga rörelseintäkter		226 264	207 329
Summa rörelseintäkter	2	650 627	611 933
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader, driftkostnader	3	-872 938	-421 364
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 665	-115 665
Summa rörelsekostnader		-988 603	-537 029
Rörelseresultat		-337 976	74 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 174	338
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-143 919	-99 421
Summa finansiella poster		-141 745	-99 083
Resultat efter finansiella poster		-479 721	-24 179
Resultat före skatt		-479 721	-24 179
Årets resultat		-479 721	-24 179

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 834 149	6 932 264
Inventarier, verktyg och installationer	7	107 595	125 145
Summa materiella anläggningstillgångar		6 941 744	7 057 409
Summa anläggningstillgångar		6 941 744	7 057 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51 244	51 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 359	34 813
Summa kortfristiga fordringar		88 603	85 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		348 583	735 536
Summa kassa och bank		348 583	735 536
Summa omsättningstillgångar		437 186	821 532
SUMMA TILLGÅNGAR		7 378 930	7 878 941

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>		1 436 382	1 378 496
Uppskrivningsfond		2 894 235	2 915 388
Summa bundet eget kapital		4 330 617	4 293 884
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 293 523	-1 232 610
Årets resultat		-479 721	-24 179
Summa fritt eget kapital		-1 773 244	-1 256 789
Summa eget kapital		2 557 373	3 037 095
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 520 788	4 584 788
Summa långfristiga skulder		4 520 788	4 584 788
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		29 162	26 870
Skatteskulder		54 190	50 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 417	179 416
Summa kortfristiga skulder		300 769	257 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 378 930	7 878 941

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-479 721	-24 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	115 665	115 665
	<u>-364 056</u>	<u>91 486</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-364 056	91 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 607	-34 077
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	43 710	-73 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-322 953	-15 840
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-64 000	-79 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 000	421 000
Årets kassaflöde	-386 953	405 160
Likvida medel vid årets början	735 536	330 376
Likvida medel vid årets slut	348 583	735 536

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5/10
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	422 340	402 229
Hyror lokaler	218 723	207 329
Övriga ersättningar	9 563	2 375
Summa	650 626	611 933

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kabel-TV	4 611	2 459
El	30 591	41 830
Värme	166 897	145 442
Vatten och avlopp	33 731	24 068
Städning och renhållning	43 421	43 478
Reparation och underhåll	81 790	40 118
Planerade underhållsåtgärder	394 585	11 419
Fastighetsskatt	54 190	50 752
Försäkring	27 210	26 149
Förvaltningskostnader och övriga kostnader	35 912	35 649
	872 938	421 364

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	143 919	99 421
Summa	143 919	99 421

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 855 577	4 855 577
Vid årets slut	4 855 577	4 855 577
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-838 701	-761 739
-Årets avskrivning	-76 962	-76 962
Vid årets slut	-915 663	-838 701
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	2 915 388	2 936 541
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-21 153	-21 153
Vid årets slut	2 894 235	2 915 388
Redovisat värde vid årets slut	6 834 149	6 932 264
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 007 500	1 007 500
Akkumulerade uppskrivningar	1 942 349	1 942 349
Redovisat värde vid årets slut	2 949 849	2 949 849

Fastighetens taxeringsvärde

Mark	28 128 000	19 816 000
Byggnad	11 757 000	9 172 000
Totalt	39 885 000	28 988 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	647 895	647 895
Vid årets slut	647 895	647 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-522 750	-505 200
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 550	-17 550
Vid årets slut	-540 300	-522 750
Redovisat värde vid årets slut	107 595	125 145

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 264 788	4 268 788
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas två till fem år efter balansdagen	256 000	316 000
	4 520 788	4 584 788

Not 9 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	4 635 000	4 635 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 19 februari 2024

Erik Lundkvist
Styrelseordförande

Holger Luthman

Lovisa Bergdahl

Gunilla Ebbinge

Anders Persson

Oskar Hultman

Vincent Liu

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2024

Mikael Vahlberg