

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Avdragaren 4
769632-6896

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Avdragaren 4 (769632-6896) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Avdragaren 4 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Bäckvägen 147-157 / Kontovägen 1.

Avdragaren 4 byggdes år 1944.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
55	Lägenheter, bostadsrätt	1 918
5	Lägenheter, hyresrätt	172
13	Lokaler, hyresrätt	911
17	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-10. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Gustav Ljungberg	Ordförande
Marta Seroczynska	Ledamot
Niklas Jonsson	Ledamot
Mikael Odelfelt	Ledamot
David Ehnborg	Ledamot
Clara Hednert	Ledamot
Lucas Lundh	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lucas Lundh.

Föreningens firma tecknas av Gustav Ljungberg, Marta Seroczynska, Niklas Jonsson, Mikael Odelfelt, David Ehnborg, Clara Hednert och Lucas Lundh.

NO AL DE
MO HB LL CH

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2 styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Fred.

Valberedningen har utgjorts av Katarina Sjöström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	OVK-besiktning
2022-2023	Installation av nytt passersystem
2022	Förberedelse för att kunna insamla matavfall enligt gällande regler
2021	Renovering av bägge tvättstugor med nya maskiner
2020	Installation av fiber till lägenhetsinnehavare
2020	Byte tvättmaskin
2019	Driftsättning av föreningens övernattningslägenhet för medlemmars bruk
2019	Åtgärder efter fuktskada i 1 lägenhet
2019	Byte av torktumlare i tvättstuga
2018	Åtgärder på kök i 1 st. lokal
2018	Byte av torkrumsfläkt i tvättstuga
2018	Fällning av 3 st. träd på föreningens mark
2017	Byte grundvattenpump
2017	Byte frånluftsfläkt på Bäckvägen 157
2016	Installation nya fönster
2016	OVK-besiktning
2013	Installation av bergvärmecentral
2005	Målning trapphus
2004	Stambyte
2004	Renovering balkonger
2004	Renovering tvättstuga
2004	Installation säkerhetsdörrar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Underhållsplanering lägenheter
2024	Åtgärd brister ventilation från OVK samt kanalrengöring
2024	Installation av botten tömmande kärl för sophantering i fastigheten

Årsavgifter

Handwritten initials and names: JJ, HS, MO, DE, CH.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 6 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 72 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Energibevakning AB
Service värmecentral	Energimontage
Trapphusstädning	Ingrid Pousette Städservice
Takskottning	Karlaplans plåt
Snöröjning mark	Miramix

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

NJ DE
LJ EL
CH HB MD

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 212	2 750 327	2 597,999	2 505,717
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 399	-1 476 684	-1 490,643	-1 043,532
Soliditet (%)	65,8	66,1	66	66,4
Årsavgifter kr/kvm	973	738	738	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	14 983	15150	15170	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	24 112	24380	24412	-
Räntekänslighet %	25	33	33	-
Energikostnad kr/kvm	166	215	232	-
Sparande per kvm	-97	53	102	-
Årsavgifternas andel i % av tot rörelseintäkter	50	47,7	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	93 688 705	1 397 099	78 312	-3 404 567	-1 476 684	90 282 865
Resultatdisposition enl föregående års föreningsstämma:						
-avsättning till fond			78 312	-78 312		
-balanseras i ny räkning				-1 476 684	1 476 684	
Årets resultat					-1 399 483	-1 399 483
Belopp vid årets utgång	<u>93 688 705</u>	<u>1 397 099</u>	<u>156 624</u>	<u>-4 959 563</u>	<u>-1 399 483</u>	<u>88 883 382</u>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten (i kronor)

Belopp i kr

Ansamlad förlust	-4 959 563
Årets underskott	-1 399 483
Totalt	-6 359 046
- stadgeenlig avsättning	78 312
- Balanseras i ny räkning	-6 437 358
Summa	-6 359 046

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

Handwritten initials: W, LL, CH, WS, AL, DE, MO

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	2	3 211 960	2 750 327
Övriga rörelseintäkter		1 119	1 506
Summa rörelseintäkter		3 213 079	2 751 833
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 774 159	-2 075 723
Övriga externa kostnader	4	-164 282	-192 035
Personalkostnader och arvoden	5	-124 025	-122 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 009 680	-1 009 680
Summa rörelsekostnader		-3 072 146	-3 399 521
Rörelseresultat		140 933	-647 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 020	2 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 592 437	-831 373
Summa finansiella poster		-1 540 417	-828 996
Resultat efter finansiella poster		-1 399 484	-1 476 684
Resultat före skatt		-1 399 484	-1 476 684
Årets resultat		-1 399 484	-1 476 684

DE LP AL CHC
ND VS MG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	130 803 130	131 812 810
Summa materiella anläggningstillgångar		130 803 130	131 812 810
Summa anläggningstillgångar		130 803 130	131 812 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 396	-
Övriga fordringar	7	4 121 146	4 563 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 097	38 315
Summa kortfristiga fordringar		4 227 639	4 602 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		50 014	241 993
Summa kassa och bank		50 014	241 993
Summa omsättningstillgångar		4 277 653	4 844 035
SUMMA TILLGÅNGAR		135 080 783	136 656 845

NJ LL AL DE
CH HS MO

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 085 804	95 085 804
Fond för yttre underhåll		156 624	78 312
Summa bundet eget kapital		95 242 428	95 164 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 959 563	-3 404 567
Årets resultat		-1 399 483	-1 476 684
Summa fritt eget kapital		-6 359 046	-4 881 251
Summa eget kapital		88 883 382	90 282 865
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	15 500 000	24 920 000
Summa långfristiga skulder		15 500 000	24 920 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		29 420 000	20 500 000
Leverantörsskulder		311 466	121 000
Skatteskulder		323 580	314 570
Övriga skulder		18 000	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		624 355	500 410
Summa kortfristiga skulder		30 697 401	21 453 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 080 783	136 656 845

NO LF CU
CH DE YG MO

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	140 934	-647 688
Avskrivningar	1 009 680	1 009 680
Erlagd ränta och ränteintäkter	-1 540 418	-828 996
	<u>-389 804</u>	<u>-467 004</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-389 804	-467 004
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-65 396	6 791
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	439 799	-2 060 004
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	190 466	-23 040
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	132 956	297 410
	<u>308 021</u>	<u>-2 245 847</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	308 021	-2 245 847
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	-	2 175 000
	<u>-</u>	<u>2 175 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 175 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	-60 000
	<u>-500 000</u>	<u>-60 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-60 000
Årets kassaflöde	-191 979	-130 847
Likvida medel vid årets början	241 993	372 841
Likvida medel vid årets slut	<u>50 014</u>	<u>241 994</u>

DE
NS LL CH
CH YS MO

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars räntetäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad, avskrivningstid 100 år	1%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

DE
NJ
LL
CH
Cib
MG
MO

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 812 017	1 375 272
Hysesintäkter	1 365 269	1 350 413
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 274	18 042
Övriga hyresintäkter	10 400	6 655
	3 211 960	2 750 382

I årsavgiften ingår kostnader för värme och varmvatten samt elförbrukning.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	98 724	83 002
Städning	106 517	101 557
Tillsyn, besiktning, kontroller	10 933	6 687
Trädgårdsskötsel	22 678	8 531
Snöröjning	236 165	131 211
Reparationer	68 123	63 334
El	337 274	317 218
Uppvärmning	230 665	195 086
Vatten	125 555	131 232
Sophämtning	86 331	90 957
Försäkringspremie	33 162	30 753
Fastighetsavgift bostäder	95 340	91 140
Fastighetsskatt lokaler	68 550	68 550
Övriga fastighetskostnader	3 302	3 293
Kabel-tv/Bredband/IT	110 793	102 065
Panter och överlåtelse	28 875	16 607
Övriga externa tjänster	12 787	13 103
	1 675 774	1 454 326

Underhåll

Bostäder		55 442
Lokaler	19 255	
Gemensamma utrymmen	6 759	
Installationer	1 629	
Värme	21 661	
Ventilation	46 281	
Tele/TV/Porttelefon		15 000
Lås	2 800	554 248

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 774 159 **2 079 016**

DE L L Ck
NJ CH HS MO

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra		625
Inkasso- och upplysningskost.	562	1 984
Porto / Telefon	10 111	5 586
Juridiska arvoden	45 822	30 963
Revisionarvode		10 000
Förvaltningsarvode ekonomi	103 600	79 573
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 187	1 200
Mäklararvode		62 040
Kostnader styrelsemöten		64
Summa	164 282	192 035

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	96 600	95 200
Sociala kostnader	27 425	26 883
	124 025	122 083

Föreningen har ingen anställd personal

CH LL CU
DE NJ YS MA

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Inköp		
-Byggnad 2017-06-30	100 968 050	100 968 050
-Mark 2017-06-30	36 398 000	36 398 000
Utgående anskaffningsvärden	137 366 050	137 366 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 553 240	-4 543 560
-Årets avskrivning enligt plan avkrivningstid 100 år	-1 009 680	-1 009 680
Utgående avskrivningar	-6 562 920	-5 553 240
Redovisat värde vid årets slut	130 803 130	131 812 810
Taxeringsvärde 2022 värdeår 2006 nybyggnadsår 1944		
Byggnader	54 000 000	54 000 000
Mark	41 855 000	41 855 000
	95 855 000	95 855 000
Bostäder 60 st lägenheter	89 000 000	89 000 000
Lokaler	6 855 000	6 855 000
	95 855 000	95 855 000

Not 7 Övriga fordringar

Transaktionskonto Fastighetsägarna Service Stockholm	3 774 633	4 408 690
Skattekonto	346 513	155 038
Summa	4 121 146	4 563 728

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,85%	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek *	2025-06-30	1,17%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,57%	7 500 000		7 500 000
Stadshypotek rörligt **		4,94%	20 000 000	-500 000	20 500 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,57%	1 420 000		1 420 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,57%	500 000		500 000
			44 920 000		45 420 000

*) räntan sätts om vart tredje månad **) 20.000.000 kr redovisas som kortfristig. Lånet har slutbetalningsdatum 2024-01-02 och lånet kommer sättas om. Lån om 9.420.000 kr som förfaller för villkorsändring under år 2024 redovisas som kortfristig och kommer att sättas om.

CH LL CU
DE NY YG MO

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar 11 inteckningar	45 500 000	45 500 000
Summa ställda säkerheter	45 500 000	45 500 000

Not 10 Eventualförpliktelser

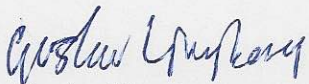
Övriga eventualförpliktelser	INGA	INGA
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat


Underskrifter

Stockholm den 14/5 2024



Gustav Ljungberg, ordförande


David Ehnborg


Lucas Lundh

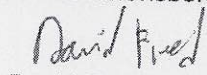

Niklas Jonsson


Clara Hednert


Marta Seroczynska


Mikael Odelfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2024


David Fred

Till Årsmötet i Brf Avdragaren 4

Organisations nummer: 769632-6896

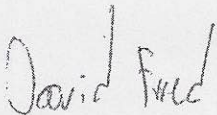
Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen för år 2023 i Brf Avdragaren 4. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att lämna ett uttalande om årsbokslutet på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska årsbokslutet och underlagen som tillhör räkenskapshandlingarna för årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt att bedöma de samlade underlagen till årsbokslutet.

Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt det förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



David Fred

2024-04-29

CH JJ
DE NY M@ 4B