



Årsredovisning 2023



Brf Signalen Nr 1

Org nr 769601-8733

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Signalen Nr 1, med säte i Solna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 11 i Solna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 90 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 077 kvm. Föreningen disponerar 97 parkeringsplatser, varav 47 är belägna under tak.

Lägenhetsfördelning:

22 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 589 kr per lägenhet 2023. Fastighetsskatt för lokaler (garaget) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 232 864 000 kr, varav byggnadsvärdet är 151 947 000 kr och markvärde 80 917 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Cemi Förvaltning AB. Keabgruppen sköter trappstädning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 11 oktober 2004.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2023 uppgår till 629 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 procent av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har fyra fastighetslån placerade i Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2023 till 46 500 000 kr. Lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2023 haft följande sammansättning:

Johan Klinge	Ordförande
Rikard Holmén	Kassör
Yvonne Lundin Arhammar	Ledamot
Sture Eckeskog	Ledamot
Anna Lundkvist	Ledamot
Ewa Edemar	Suppleant
Joel Trankvill	Suppleant
Peter Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, huvudansvarig Erik Davidsson.

Valberedning

Lars-Ove Farnebo
Anders Arhammar
Jonas Persson
Henrik Rydell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi var fortsatt god under 2023 även om inflationen och det stigande ränteläget började resultera i ökade kostnader.

Föreningens lån med rörlig ränta omsattes i november och bands på 12 månader. Ihop med detta amorterades lånet med 2 Mkr. Av föreningens övriga lån är samtliga fortfarande bundna till låg ränta. Ett av dessa förfaller dock under 2024.

Föreningens elavtal med ett fast, lågt pris gick ut i oktober 2023. Föreningen har nu ett rörligt elpris. Detta resulterade i en höjning av priset för den elförbrukning som debiteras till våra medlemmar, men kommer även medföra en kostnadsökning för föreningen.

Månadsavgifterna var oförändrade under året.

Under året installerades laddstolpar vid samtliga parkeringsplatser som föreningen disponerar i garage och på garagetak. Föreningen sökte och erhöll statligt bidrag som ersätter 50% av kostnaden för denna åtgärd.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 136 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen. 7 överlåtelse har skett. Snittpris har varit 63 032 kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 550	5 576	5 522	5 467
Resultat efter finansiella poster	-356	539	558	191
Soliditet (%)	75,51	74,90	73,95	73,10
Skuldränta (%)	1,58	1,06	1,02	1,03
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	663	670	668	655
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 687	5 931	6 237	6 506
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 571	6 853	7 206	7 517
Sparande per kvm (kr/kvm)	168	277	275	222
Räntekänslighet (%)	9,91	10,23	10,79	11,47
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	156	139	146	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,65	84,71	85,40	84,78

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att underhåll genomförts till en kostnad av 70 418 kr, utköp av laddstolar till en kostnad av 198 094 kr samt att omkostnader och låneräntor ökat.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	146 520 000	4 370 844	-2 442 515	539 473	148 987 802
Disposition av föregående års resultat:		455 841	83 632	-539 473	0
Årets resultat				-355 954	-355 954
Belopp vid årets utgång	146 520 000	4 826 685	-2 358 883	-355 954	148 631 848

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 358 883
årets förlust	-355 954
	-2 714 837

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	455 841
ur fond för yttre underhåll uttages	-70 418
i ny räkning överföres	-3 100 260
	-2 714 837

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 549 757	5 576 128
Övriga rörelseintäkter	3	60 273	21 626
Summa rörelseintäkter		5 610 030	5 597 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 282 942	-2 608 572
Övriga externa kostnader	5	-223 257	-200 377
Personalkostnader	6	-100 507	-94 187
Avskrivningar		-1 655 844	-1 643 184
Summa rörelsekostnader		-5 262 550	-4 546 320
Rörelseresultat		347 480	1 051 434
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 628	15 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 062	-527 262
Summa finansiella poster		-703 434	-511 961
Resultat efter finansiella poster		-355 954	539 473
Årets resultat		-355 954	539 473

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	192 417 489	194 054 553
Inventarier, verktyg och installationer	8	508 038	20 422
Summa materiella anläggningstillgångar		192 925 527	194 074 975
Summa anläggningstillgångar		192 925 527	194 074 975
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 646 077	2 376 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	234 993	218 448
Summa kortfristiga fordringar		1 881 070	2 594 575
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 022 072	2 236 609
Summa kassa och bank		2 022 072	2 236 609
Summa omsättningstillgångar		3 903 142	4 831 184
SUMMA TILLGÅNGAR		196 828 669	198 906 159

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 520 000	146 520 000
Fond för yttre underhåll		4 826 685	4 370 844
Summa bundet eget kapital		151 346 685	150 890 844
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 358 883	-2 442 515
Årets resultat		-355 954	539 473
Summa fritt eget kapital		-2 714 837	-1 903 042
Summa eget kapital		148 631 848	148 987 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 500 000	37 500 000
Summa långfristiga skulder		24 500 000	37 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 000 000	11 000 000
Leverantörsskulder		222 402	216 719
Skatteskulder		417 000	380 220
Övriga skulder	12	45 856	31 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 011 563	790 103
Summa kortfristiga skulder		23 696 821	12 418 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 828 669	198 906 159

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-355 954	539 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 655 844	1 643 184
Förändring skatteskuld/fordran		-253 176	24 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 046 714	2 206 959
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 679	-3 631
Förändring av leverantörsskulder		5 683	46 477
Förändring av kortfristiga skulder		236 000	-2 457 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 271 718	-208 147
Investeringsverksamheten			
Laddstolpar		-506 396	0
Laddstolpar		-506 396	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	0
Årets kassaflöde		-1 234 678	-208 147
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 426 473	4 634 620
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 191 795	4 426 473

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solceller	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 452 363	4 452 348
Hyror bilplatser	800 036	797 508
Hyror föreningslokal	15 290	15 750
Elavgifter	282 068	310 522
	5 549 757	5 576 128

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgifter andrahandsupplåtelser	0	397
Diverse övriga poster	60 273	21 229
	60 273	21 626

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	114 176	92 837
Trädgårdsskötsel	178 785	130 816
Städkostnader	122 699	104 058
Hyra av entrémattor	37 318	26 418
Snöröjning/sandning	149 375	84 656
Serviceavtal	0	24 785
Hisskostnader, service och besiktning	19 762	19 417
Reparationer	169 917	39 056
Hissreparationer	55 957	43 818
Trädgård och utemiljö	1 788	223
Planerade underhåll	70 418	80 327
Fastighetsel	330 677	280 076
Laddstolpar	197 494	0
Uppvärmning	808 907	740 424
Vatten och avlopp	138 680	115 223
Avfallshantering	245 568	225 179
Försäkringskostnader	100 984	92 926
Kabel-tv	195 048	183 425
Bredband	103 410	96 120
Fastighetsskatt	68 640	68 640
Kommunal fastighetsavgift	143 010	136 710
Ändrad fastighetstaxering 2021	0	-1 080
Förbrukningsinventarier	19 936	3 349
Förbrukningsmaterial	2 764	6 196
Brandskyddsarbete	7 628	14 973
	3 282 941	2 608 572

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	7 859	6 473
Porto	0	163
Föreningsgemensamma kostnader	16 149	15 308
Revisionsarvode	24 975	23 125
Ekonomisk förvaltning	101 358	99 621
Bankkostnader	2 243	940
Juridisk konsultation	14 000	0
Kostnader för mätning av el	18 662	50 855
Övriga poster	38 012	3 892
	223 258	200 377

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 750	78 400
Sociala avgifter	21 757	15 787
	100 507	94 187

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 023 000	158 023 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 023 000	158 023 000
Ingående avskrivningar	-18 968 447	-17 331 383
Årets avskrivningar	-1 637 064	-1 637 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 605 511	-18 968 447
Redovisat värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående värde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde	192 417 489	194 054 553
Taxeringsvärden byggnader	151 947 000	151 947 000
Taxeringsvärden mark	80 917 000	80 917 000
	232 864 000	232 864 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 442	44 442
Inköp laddstolpar	506 396	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	550 838	44 442
Ingående avskrivningar	-24 020	-17 900
Årets avskrivningar	-18 780	-6 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 800	-24 020
Utgående redovisat värde	508 038	20 422

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	476 207	186 251
Danske Bank	147	13
Avräkningskonto förvaltare	1 169 723	2 189 863
	1 646 077	2 376 127

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	17 063	15 667
Ekonomisk förvaltning	25 563	24 687
Bredband	28 080	24 030
Kabel-tv	50 569	47 296
Hisservice	4 662	4 589
Telefoni	0	1 123
Elavgifter att debitera medlemmar	109 056	101 056
	234 993	218 448

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 645572	4,740	2024-10-30	9 000 000	11 000 000
Stadshypotek 368433	0,96	2024-06-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek 431993	0,89	2025-06-01	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek 508415	0,88	2026-09-30	10 000 000	10 000 000
			46 500 000	48 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			22 000 000	13 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 22 000 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 22 000 000 kr

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld kvartal 4 2023	43 909	31 315
Miljöavgifter Fastum	1 947	0
	45 856	31 315

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	71 100	43 440
Styrelsearvoden	59 850	43 000
Sociala avgifter	21 200	14 309
Revision	25 600	25 000
Fastighetsel	65 590	43 375
Fjärrvärme	121 249	111 772
Renhållning	0	8 580
Snöröjning	38 750	11 750
Städning	10 479	10 058
Reparation, tvättstuga	0	8 323
Underhåll porttelefon	0	8 740
Förutbetalda avgifter och hyror	486 392	461 756
AVfallshantering	22 183	0
Vatten & avlopp	15 538	0
Planerat underhåll	66 141	0
Fastighetsskötsel	7 491	0
	1 011 563	790 103

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 5 % från och med 1 januari 2024.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Johan Klinge
Ordförande

Rikard Holmén

Yvonne Lundin arhammar

Sture Eckeskog

Anna Lundkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Erik Davidsson
Revisor