

Årsredovisning

för

Brf Sanningen

769608-1913

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Sanningen 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1991:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-03-22. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-04.

Fastighetens värdeår är 1975.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Sanningen 1 och Ståndspersonen 1 i Stockholms kommun 2002. På fastigheten finns sex byggnader uppförda 1954 och ombyggda 1994 och 2016. Fastighetens adress är Rusthållarvägen 159-191 (udda nummer)

Föreningen har totalt 107 bostadslägenheter varav 100 är upplåtna med bostadsrätt och 7 upplåtna med hyresrätt. Total bostadsyta 6 867 kvm. I föreningen finns också 16 st garageplatser, två förråd samt en övernattninglägenhet för uthyrning till medlemmar.

Marken upplåten med tomträttsavtal:

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt avtal trädde i kraft 2023-04-01 och sträcker sig till och med 2027-03-31.

Lägenhetsfördelning

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
9st	28st	62st	7st	1st

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I avtalet ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Yttre underhållsfond

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll" Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

En uppdatering av den 50-åriga underhållsplanen skall slutföras under 2024.

Förvaltning:

Teknisk förvaltning	Cura Center AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Mark, tak och snöröjning	Qualitet Haninge AB

Tidigare gjorda underhålls- och investeringsåtgärder.

Ny undercentral, Rusthållarvägen 169 och 187	2013
6 nya garage	2014
Stamspolning	2015
Inventering av källarförråden	2016
Ombyggnad av en lokal till lägenhet	2016
Dränering av hus Rusthållarvägen 159-163 och baksidan av R-vägen 171-181	2017
Installation av nödbelysning och branddörrar i alla källarutrymmena	2017
Renovering och målning av garageportar i R-vägen 187-191	2018
Renovering av takutskott, vindskivor samt takens säkerhetsanordningar	2018
Rensning och justering av värmesystemet	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Dränering av R-vägen 187-191 och framsidan av R-vägen 171-181	2019
Nya avfallsbehållare för komposterbart- och restavfall	2019
Borttagning av sopnedkast	2019
Avloppspolning i alla hus samt lagning av stammen på R-vägen 165	2019
Energideklaration	2020
Fönsterrenovering, pausad på grund av pandemin	2020
Trapphusrenoveringen slutfört med nya lägenhets-, källar- och entrédörrar, postboxar och porttelefoner samt målning av väggar och tak	2020
Alla föreningens hus färdigdränerade	2020
Fasadrenovering slutförts i Rusthållarvägen 159-163 och 171-181	2020
Renovering av garageportar i hus 159-181	2020
Fasadrenovering i hus Rusthållarvägen 165-169	2021
Fyra skyddsrum har gjorts i ordning på Rusthållarvägen 159, 169, 173, 179	2021
Pågående fönsterrenovering	2021
Blomrabatterna kring husen har förnyats	2021
Installation av ny grovtvättmaskin i tvättstugan	2021
Sista delarna av fasadrenoveringen har genomförts, den sk lastkajen, källartrappor, muren och ingången till gården mellan Rusthållarvägen 169 och 171	2022
Radonmätning har genomförts. Ingen lägenhet hade för höga värden	2022
Tvättstugan har fått en hel ny maskinpark	2022
Renovering utav fönster som beräknas slutföras 2023	2022
Lampor och träplanken på baksidan av Rusthållarvägen 167-169 har förnyats	2022
Skador i trapphus som uppkommit i samband med renovering av trapphus och fasadrenovering har lagats	2022

Föreningen har sitt säte i Bagarmossen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning genomförts, men kontroll av åtgärder återstår.

Stamspolning av alla föreningens hus.

Inventering och uthyrning av förrådsutrymmen.

Uppdatering av underhållsplanen ska slutföras under våren 2024.

Fönsterrenovering fortsätter.

Nytt förvaltningsavtal (både med fastighetsförvaltning och administrativa förvaltning) har knutits med NABO AB.

Styrelsen har givit ut 4 nyhetsbrev till medlemmarna.

Gemensamma städdagar ordnades, 7 maj och 12 november

Nya medlemmar har fått ett välkomstbrev om hur det fungerar att vara bostadsrättshavare i föreningen.

Föreningen har under året renoverat 3 hyreslägenheter som därefter upplåtits med bostadsrätt och sålts av föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 128 och vid årets slut 134. Under året har 9 överlåtelse skett och 3 upplåtelse. Föreningen har välkomnat 19 nya medlemmar. Styrelsen har godkänt två andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 2023-05-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Per Westman (ordförande)

Anna Johansson (vice ordförande)

Marja Seilola (sekreterare)

Ella Rudfeldt

Olle Crenér

Suppleant:

Stefan Larsson

Petra Wetterholm

Sean Rafter

Revisor:

Fredrik Dellström

Stromson Revisionsbyrå KB

Förtroendevald revisorssuppleant

Lena Gemzell

Gustaf Wettermark

Valberedning

Charlotte Conrad (sammanställande)

Hanna Grandin

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda styrelsemöten.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift på 1% av ett prisbasbelopp debiteras pantsättaren.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 424	6 168	6 171	6 194
Resultat efter finansiella poster	-722	-503	-2 452	-12 181
Soliditet (%)	44,7	37,0	37,4	40,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	881	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 616	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 660	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	190	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,7	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	237	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,8	0,0	0,0	0,0

Uppllysning vid förlust

Vi har höjt avgiften med 15 % från årsskiftet 2023/2024 för att täcka ökade räntekostnader och höjning av fjärrvärmekostnaderna. Vi har också nyligen förhandlat ner räntorna på våra rörliga lån med upp till 0,7 procentenheter. Under våren ska styrelsen ta fram en underhållsplan för de närmaste 50 åren och tillsammans med vår nya förvaltare ta fram en långsiktig finansieringsplan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 028 884	17 749 462	2 114 881	-40 048 167	-503 121	33 341 939
Ökning av insatskapital	1 400 617	6 119 383				7 520 000
Disposition av föregående års resultat:			437 457	-940 578	503 121	0
Årets resultat					-722 213	-722 213
Belopp vid årets utgång	55 429 501	23 868 845	2 552 338	-40 988 745	-722 213	40 139 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-40 988 746
årets förlust	-722 213
	-41 710 959

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	437 457
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-369 891
i ny räkning överföres	-41 778 525
	-41 710 959

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 424 114	6 167 600
Övriga rörelseintäkter		47 739	39 493
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 471 853	6 207 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 249 123	-4 665 556
Övriga förvaltningskostnader	4	-1 102 897	-258 573
Personalkostnader	5	-118 020	-122 834
Avskrivningar	6	-973 307	-981 725
Summa rörelsekostnader		-6 443 347	-6 028 688
Rörelseresultat		28 506	178 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		542	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-751 261	-681 549
Summa finansiella poster		-750 719	-681 528
Resultat efter finansiella poster		-722 213	-503 123
Resultat före skatt		-722 213	-503 123
Årets resultat		-722 213	-503 122

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	85 181 263	86 154 570
Summa materiella anläggningstillgångar		85 181 263	86 154 570
Summa anläggningstillgångar		85 181 263	86 154 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		225 412	1 107 604
Övriga fordringar	8	420 653	19 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 600	99 000
Summa kortfristiga fordringar		752 665	1 226 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 778 134	2 659 140
Summa kassa och bank		3 778 134	2 659 140
Summa omsättningstillgångar		4 530 799	3 885 545
SUMMA TILLGÅNGAR		89 712 062	90 040 115

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 298 346	71 778 346
Fond för yttre underhåll		2 552 338	2 114 881
Summa bundet eget kapital		81 850 684	73 893 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 988 746	-40 048 167
Årets resultat		-722 213	-503 122
Summa fritt eget kapital		-41 710 959	-40 551 289
Summa eget kapital		40 139 725	33 341 938
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 580 000	47 200 000
Summa långfristiga skulder		4 580 000	47 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 670 000	7 300 000
Förskott från kunder		7 200	0
Leverantörsskulder		266 863	431 827
Skatteskulder		40 473	23 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 007 801	1 742 718
Summa kortfristiga skulder		44 992 337	9 498 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 712 062	90 040 115

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		28 506	178 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		973 307	981 725
Erhållen ränta		542	21
Betald ränta		-751 261	-681 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		251 094	478 603
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		882 192	-24 009
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 228	-17 293
Förändring av leverantörsskulder		-164 964	157 187
Förändring av kortfristiga skulder		-710 875	152 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten		233 219	746 736
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 520 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 520 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 250 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 250 000	-260 000
Årets kassaflöde		1 503 219	486 736
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 659 140	2 172 403
Likvida medel vid årets slut		4 162 359	2 659 139

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent per år	Antal år
Byggnad	0,83	115
Fastighetsförbättringar	2,0-10	50-10

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	5 549 946	5 259 590
Hysesintäkter bostäder	660 299	734 853
Avgift för andrahandsuthyrning	9 940	3 220
Hysesintäkter för garage	134 671	125 920
Övriga intäkter	41 697	56 012
Hysesintäkter förråd	14 333	1 200
Övernattninglägenhet	30 600	26 300
Ersättning elstöd	30 367	0
	6 471 853	6 207 095

I föreningens årsavgifter för lägenhet ingår värme, vatten, kabel-TV och internet/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	65 625	87 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 405	31 749
Trädgårdsskötsel	179 319	182 280
Snöröjning/sandning	124 845	84 844
Städning grundavtal	143 876	137 378
Klottersanering	8 296	12 412
Reparation/underhåll hyreslägenhet	0	24 579
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	107 922	242 424
Tvättstuga	1 938	434 416
Dörrar/ låssystem	123 761	71 905
El	177 980	214 456
Fjärrvärme	1 278 615	1 184 513
Vatten	268 479	226 005
Renhållning	57 409	54 040
Fastighetsförsäkring	192 865	167 709
Tomträttsavgäld	418 800	401 000
Internet/bredband/TV	124 695	128 806
Övriga kostnader	116 965	274 817
Kommunal fastighetsavgift/skatt	188 213	180 723
Fasad	0	437 850
Stamspolning	145 770	3 304
Container	75 210	82 846
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	61 244	0
Reparation av fönster	369 891	0
	4 249 123	4 665 556

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	141 655	139 569
Tele- och datakommunikation	15 770	15 452
Porto	6 131	7 140
Bankkostnader	6 056	7 698
Övriga förvaltningskostnader	85 036	53 473
Revisionskostnader	28 663	27 191
Medlems-och föreningsavgifter	8 050	8 050
Mäklarprovisioner	135 000	0
Renovering av hyreslägenheter (sålda)	676 537	0
	1 102 898	258 573

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	94 000	99 600
Lagstadgade sociala avgifter	24 020	23 234
	118 020	122 834

Not 6 Byggnader och Mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	98 237 900	98 237 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 237 900	98 237 900
Ingående avskrivningar	-12 083 330	-11 101 605
Årets avskrivningar	-973 307	-981 725
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 056 637	-12 083 330
Utgående redovisat värde	85 181 263	86 154 570
Taxeringsvärden byggnader	89 797 000	89 797 000
Taxeringsvärden mark	56 022 000	56 022 000
	145 819 000	145 819 000

Tomträttsinnehav.

Not 7 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	751 261	681 474
	751 261	681 474

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto	384 224	0
Skattekonto	36 429	19 801
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 600	99 000
	527 253	118 801

I kassaflödesanalysen anses klientmedelskonto som likvida medel och påverkar inte förändring av kortfristiga fordringar.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 150 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 1,16% villkorsändring 2024-12-01	7 600 000	7 680 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2024-03-30	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek 4,15% villkorsändring 2025-12-01	4 580 000	6 650 000
Stadshypotek 4,85% villkorsändring 2024-03-01	6 580 000	6 650 000
Stadshypotek 0,90% villkorsändring 2024-09-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 0,94% villkorsändring 2024-10-30	5 310 000	5 310 000
Stadshypotek, lösen av lån 2023-10-30	0	4 000 000
Stadshypotek 1,15% villkorsändring 2024-12-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 4,85% villkorsändring 2024-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 0,95% villkorsändring 2024-03-01	3 880 000	3 910 000
Stadshypotek 5,5% villkorsändring 2024-02-09	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 5,35% villkorsändring 2024-01-17	500 000	500 000
Stadshypotek 5,5% villkorsändring 2024-02-02	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 5,35% villkorsändring 2024-02-24	1 300 000	1 300 000
	48 250 000	54 500 000

Not för ställda säkerheter K2

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	89 280 114	89 280 114
	89 280 114	89 280 114

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Bagarmossen

Per Westman
ordförande

Olof Crenér

Ella Rudfeldt

Marja Seilola

Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Lena Gemzell
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



769608-1913 Brf Sanningen för 20230101-20231231.pdf

(220651 byte)
SHA-512: a0c979e44861cc3c669a66a51ae2e8ad30cc5
23713a914e7807681a4d564feeee97bb073710dc71403a
e370d121ff430db98f57fa453e53bbacedccb849f73a8

Underskrifter

2024-04-26 13:43:30 (CET)



Olof Crenér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 15:43:39 (CET)



Marja Carita Seilola

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 22:50:07 (CET)



Per Westman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-27 14:33:49 (CET)



Ella Rudfeldt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-27 14:35:17 (CET)



Anna Therese Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-27 20:08:25 (CET)



Lena Margareta Gemzell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 08:08:02 (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:

0b72b6f47bc1e8955ab104e9b4a9e25c16a31a397535ee205dd12843b8901cf055896909c328bd0970b0d90e4f92131029f5b704c42bcb2169e71f1ace45f37



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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.