

ÅRSREDOVISNING

Brf Räfsan 14

Org nr 716421-0564

2023-01-01 – 2023-12-31

MR Sjöberg

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, föreningens tjugosjätte verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Räfsan 14 registrerades hos Bolagsverket 1989-07-03.
Ekonomisk plan är upprättad 1998-04-22 och registrerad hos Bolagsverket 1998-05-04.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-28.
Fastigheten Räfsan 14 förvärvades 1998-05-08 och innehas med äganderätt.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.
Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsinspektion, Brand Safe
Vår- och höststädning har genomförts med medlemsdeltagande.
Besiktning av garageport, Assa Abloy
Installation av 9 st laddboxar, Vattenfall InCharge
Målning av fönster (lokalerna) Gotlandsgatan och baksidan, Gamla Stansmåleri
Blommor och kryddor till innergård

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd fr.o.m. 2023-05-10

Gunilla Stenqvist	Ordförande
Erik Schedin	Kassör
Jan Johansson	Ledamot
Daniella Blomdell	Ledamot
Maria Rispling	Ledamot
Malin Trollås	Suppleant
Kajsa Paulsson	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte.

Styrelsearvoden avseende år 2023 om 17 998 kr (föregående år 17 998 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Madeleine Hjort och Camilla Olsson

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Räfsan 14 med adress Gotlandsgatan 74, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1925, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 466 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
antal	11	5	8	2	26
S:a yta	380	267	585	234	1 466

Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om totalt 80 m² samt 9 st garageplatser om totalt 350 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inklusive fullserviceavtal Anticimex, hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 78 884 000 kr (föreg år 78 884 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	31 000	1 694	32 694
Mark	45 000	1 190	46 190
Summor	76 000	2 884	78 884

Årets underhåll och reparationer

Kostnader för reparationer har under året uppgått till ca 61 tkr (föreg år ca 19 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 118 tkr (föreg år ca 108 tkr), se vidare not 2.

Årets investering i 9 st laddplatser för elbilar uppgår till ca 72 tkr efter bidrag från Naturvårdsverket.

Framtida planerat underhåll

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2022-2029.

Utbyte av fjärrvärmecentral, Stockholm Exergi

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har skötts i egen regi. Städning har ombesörjts av Gama städservice HB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 725 000 kr (10 725 000 kr).

Uttagna och ställda panter 12 200 000 kr. Eventualförpliktelser – inga.

Föreningen är sedan 2023-05-29 momsregistrerad med anledning av försäljning av el för elbilar.

Föreningens hemsida är www.rafsan14.se

Styrelsens e-post är styrelsen@rafsan14.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 26 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom finns i byggnaden 2 st lokaler samt 9 st garageplatser upplåtna med hyresrätt.

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om 2,5% av ett basbelopp.
Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsupplåtelser i 2 st lägenheter.
Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.
Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 6	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	39

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 342 278	1 282 673	1 264 192	1 260 491
Resultat efter fin. poster	107 043	162 864	93 120	54 252
Balansomslutning	25 606 703	25 478 014	25 654 371	25 538 013
Kassa och bank	893 177	747 917	831 171	619 317
Soliditet	57%	57%	56%	55%
Skuldkvot	7,8	8,2	8,7	8,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	7 316	7 316	7 555	7 555
Skuldsättning kr/m ² (tot)	5 657	5 657	5 841	5 841
Belåningsgrad	14%	14%	19%	19%
Räntekänslighet (%)	10,1	10,1	10,9	10,9
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, vid 31 dec	727	727	692	692
Årsavgifternas andel av tot intäkt	78%	79%	79%	80%
Energikostnad kr/ m ² (tot)	232	207	213	180
Sparande kr/m ² (tot)	174	198	128	162

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2022-10-01.

get
L. Sj
MRG
MP

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 805 119	1 611 215	-1 117 329	162 864	14 461 869
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		236 652	-236 652		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-108 500	108 500		
Balanseras i ny räkning			162 864	-162 864	
Årets resultat				107 043	107 043
Belopp vid årets utgång	13 805 119	1 739 367	-1 082 617	107 043	14 568 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 082 617
Årets resultat	107 043
Summa	- 975 574

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av tax.värde)	236 652
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 118 750
Balanseras i ny räkning	- 1 093 476
Summa	- 975 574

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

*Gott
L. G.
me On*

MS

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 342 278	1 282 673
Övriga rörelseintäkter		<u>31 542</u>	<u>19 977</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 373 820	1 302 650
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 001 940	- 869 232
Personalkostnader	3	- 22 168	- 22 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 103 277</u>	<u>- 104 433</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 127 385	- 995 833
<i>Rörelseresultat</i>		246 435	306 817
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 045	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 141 437</u>	<u>- 143 963</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 139 392	- 143 953
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		107 043	162 864
<i>Årets resultat</i>		107 043	162 864

*Get
L
L
NR*

MP

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	24 543 883	24 637 219
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>75 824</u>	<u>13 635</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		24 619 707	24 650 854
Summa anläggningstillgångar		24 619 707	24 650 854
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 771
Övriga fordringar		23 750	8 591
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	6	<u>70 069</u>	<u>62 881</u>
Summa kortfristiga fordringar		93 819	79 243
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>893 177</u>	<u>747 917</u>
Summa kassa och bank		893 177	747 917
Summa omsättningstillgångar		986 996	827 160
SUMMA TILLGÅNGAR		25 606 703	25 478 014

get
L S MR
L S
go
MP

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 805 119	13 805 119
Fond för yttre underhåll		<u>1 739 367</u>	<u>1 611 215</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		15 544 486	15 416 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 1 082 617	- 1 117 329
Årets resultat		<u>107 043</u>	<u>162 864</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 975 574	- 954 465
SUMMA EGET KAPITAL		14 568 912	14 461 869
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>5 250 000</u>	<u>10 725 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 250 000	10 725 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 475 000	0
Leverantörsskulder		60 825	43 022
Skatteskulder	9	7 549	5 713
Övriga skulder		9 570	9 570
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	10	<u>234 847</u>	<u>232 840</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 787 791	291 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 606 703	25 478 014

gt
MR
MP

Kassaflödesanalys

2023**2022**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	246 435	306 817
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>103 277</u>	<u>104 433</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	349 712	411 250

Erhållen ränta och utdelning	2 045	10
Erlagd ränta	- 141 437	- 143 963
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	210 320	267 297

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 14 576	- 11 330
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>5 496 646</u>	<u>- 5 589 221</u>
Förändring av rörelsekapitalet	5 482 070	- 5 600 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 692 390	- 5 333 254
--	-----------	-------------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 72 130	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 72 130	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	5 620 260	- 5 333 254
---	-----------	-------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfr. skulder	- 5 475 000	<u>5 250 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 5 475 000	5 250 000

Årets kassaflöde	145 260	- 83 254
Likvida medel vid årets början	<u>747 917</u>	<u>831 171</u>
Likvida medel vid årets slut	893 177	747 917

Varav kassa och bank	893 177	747 917
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

Handwritten signature and initials in blue ink, including "L. S. Set", "me", and a stylized "M".

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som 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 fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 236 652 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 065 708	1 027 701
Energiintäkter	9 012	4 200
Hysesintäkter lokaler	135 608	129 272
Hysesintäkter garage	131 950	121 500
Summa	1 342 278	1 282 673

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, snöröjning	13 576	3 071
Hisstillsyn	10 378	12 152
Elavgifter	60 755	56 292
Mätning el	3 240	0
Fjärrvärme	308 436	277 820
Sotning	1 810	0
Vatten	71 620	58 180
Städning, klottersanering	22 620	17 401
Renhållning hushållssopor	12 876	19 243
Renhållning grovsopor	58 749	53 084
Reparationer fastighet	59 410	9 426
Reparationer hiss	1 954	10 024
Övriga fastighetskostnader	21 981	19 796
Fastighetsavgift/-skatt	70 154	68 334
Fastighetsförsäkring	38 914	35 034
Bredband, data	56 898	56 116
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>813 371</i>	<i>695 973</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	43 053	37 347
Revision	19 532	18 312
Övriga förvaltningskostnader	4 974	6 823
Bankavgifter	2 260	2 277
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>69 819</i>	<i>64 759</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>883 190</i>	<i>760 732</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Ommålning fönster (loch trapphus)	118 750	108 500
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>118 750</i>	<i>108 500</i>
Summa	1 001 940	869 232

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	17 998	17 998
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	17 998	17 998
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	4 170 (0)	4 170 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 168	22 168

get 45
MR
MR

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	26 989 529	26 989 529
Ingående avskrivningar	- 2 352 310	- 2 258 974
Årets avskrivningar	<u>- 93 336</u>	<u>- 93 336</u>
Utgående avskrivningar	- 2 445 646	- 2 352 310
Redovisat värde	24 543 883	24 637 219
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	32 694 000	32 694 000
Mark	<u>46 190 000</u>	<u>46 190 000</u>
Summa	78 884 000	78 884 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 677	157 677
Inköp	<u>72 130</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	229 807	157 677
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 144 042	- 132 945
Årets avskrivningar	<u>- 9 941</u>	<u>- 11 097</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 153 983	- 144 042
Redovisat värde	75 824	13 635

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Telenor bredband per mars	12 090	12 090
Avarn, larm per dec	7 714	7 024
Telia per mars	2 434	1 684
Otis, hisstillsyn per juni	3 264	3 169
Upplupen intäkt elbilsladdning dec	380	0
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring per dec	42 287	38 914
Upplupen sparränta	1 900	0
Summa	70 069	62 881

Not 7 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	493 177	747 917
Handelsbanken placeringskonto	400 000	0
Summa	893 177	747 917

Not 11 Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

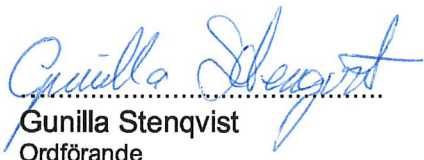
12 200 000

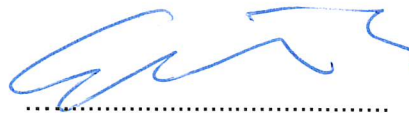
12 200 000

Summa ställda säkerheter

12 200 000**12 200 000**

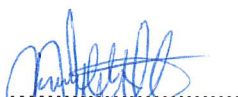
Stockholm den 18/3 2024.


.....
Gunilla Stenqvist
Ordförande


.....
Erik Schedin
Kassör


.....
Jan Johansson
Ledamot


.....
Maria Rispling
Ledamot


.....
Daniella Blomdell
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2024.


.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

65
S
J
NR