

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf ND Studios

769617-1029



Välkommen till årsredovisningen för Brf ND Studios

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

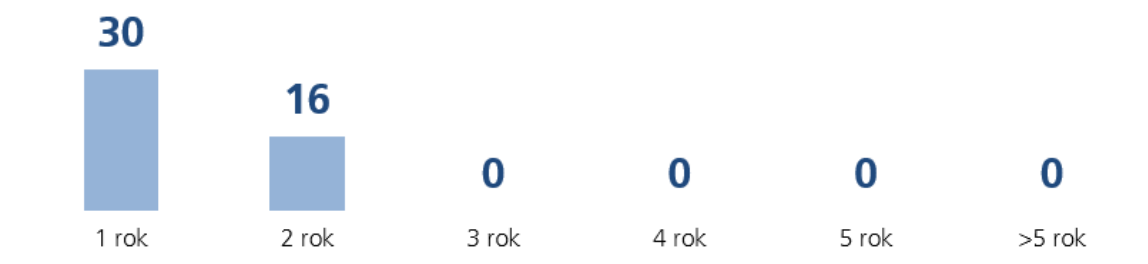
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stora Sjöfallet. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar garage och innergård.

Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Stora Sjöfallet 4. Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 1 768 kvm.

Lägenhetsfördelning:



Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Styrelsens sammansättning

Yvonne Halling	Ordförande
Christofer Ljunggren	Vice Ordförande
Bo Halling	Kassör
Christopher Lillthors	Sekreterare
Cecilia Malmsten	Suppleant
Hanna Santesson	Suppleant

Valberedning

Tilde Lindén och Jacob Nermark Hjelm.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter ur styrelsen.

Revisorer

Ole Deurell Revisor Parameter Revision AB

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-22. Förändring av gemensamhetsanläggning miljörum med Stora Sjöfallet 1.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

2023 OVK

2023 Rensning av ventilationskanaler

Planerade underhåll

2023-2024 Spolning avloppstammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare SBC

Teknisk förvaltare SBC

Elavtal Karlstad energi

Hissentreprenör OTIS

Larm undercentral KTC

Brandskydd Brandsäkra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen förhandlade med banken augusti 2022 för att binda om lån. Vi delade upp vårt stora lån på ca. 15,7 milj. kr i två lika delar. Detta för att framöver hantera en mindre lånesumma årsvis. Procentsatsen landade på 3,69 % och 3,79% för två resp. tre år bindningstid. Den tidigare räntan var på 1,3 %. Avgiftshöjning på 48,3 % genomfördes från 2022-11-01 främst för att täcka ökade ränte- och energikostnader. Ett schema för kassaflödet har skapats.

Övriga uppgifter

Under sept. 2022 gjordes förändring av Porttelefonen. Koden togs bort och namnmeny infördes. Hösten 2022 har ett stort arbete genomförts av Värmex AB i syfte att få en förbättrad funktion av vårt ventilations- och värmesystem. En omfattande genomgång av vilka andrahandsuthyrningar som föreligger har genomförts. Avseende garantibesiktningen har möte genomförts med SSM/AMASTEN ang. deras ansvar då ventilationen inte varit korrekt inställd från start. Styrelsen har bifogat nödvändiga dokument samt talat med teknisk konsult ang. processen. SSM/SBB avsäger sig allt ansvar. GA5-möten (gemensamhetsanläggning med Stora Sjöfallet 1) har genomförts. Både avseende miljörum och avloppsstammar. Vi närmar oss också slutet på de åtgärder som kvarstår från garantibesiktningen. Under året har balkongglådor, spishällar och lysrör åtgärdats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 907 288	1 421 392	1 497 312	1 323 445
Resultat efter fin. poster	-674 904	-288 494	-245 561	-156 225
Soliditet, %	82	83	82	82
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	917	661	650	650
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 385	14 236	14 440	14 533
Elkostnad per kvm totalyta, kr	129	106	71	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	87	82	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	35	32	31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	121 992 000	-	-	121 992 000
Fond, yttre underhåll	541 678	-	-3 124	538 554
Balanserat resultat	-1 114 304	-288 494	3 124	-1 399 675
Årets resultat	-288 494	288 494	-674 904	-674 904
Eget kapital	121 130 879	0	-674 904	120 455 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 1 402 799
Årets resultat	- 674 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 538 554
Totalt	-2 616 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	538 554
Balanseras i ny räkning	-2 077 703

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 907 288	1 421 434
Rörelseintäkter		49 730	580 165
Summa rörelseintäkter		1 957 017	2 001 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 341 985	-1 322 732
Övriga externa kostnader	7	-273 635	-289 026
Personalkostnader	8	-50 446	-38 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-364 915	-356 745
Summa rörelsekostnader		-2 030 981	-2 006 651
RÖRELSERESULTAT		-73 964	-5 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 915	465
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-605 855	-283 907
Summa finansiella poster		-600 940	-283 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-674 904	-288 494
ÅRETS RESULTAT		-674 904	-288 494

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	145 485 834	145 789 498
Summa materiella anläggningstillgångar		145 485 834	145 789 498
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 485 834	145 789 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 949	13 729
Övriga fordringar	11	697 402	789 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 489	0
Summa kortfristiga fordringar		704 840	803 134
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 881	3 431
Summa kassa och bank		1 881	3 431
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		706 721	806 565
SUMMA TILLGÅNGAR		146 192 555	146 596 063

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 992 000	121 992 000
Fond för yttre underhåll		538 554	541 678
Summa bundet eget kapital		122 530 554	122 533 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 399 675	-1 114 304
Årets resultat		-674 904	-288 494
Summa fritt eget kapital		-2 074 579	-1 402 799
SUMMA EGET KAPITAL		120 455 975	121 130 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 974 980	9 183 300
Summa långfristiga skulder		15 974 980	9 183 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	9 458 306	15 985 822
Leverantörsskulder		39 546	49 486
Skatteskulder		45 864	42 135
Övriga kortfristiga skulder		16 270	24 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	201 613	180 310
Summa kortfristiga skulder		9 761 599	16 281 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 192 555	146 596 063

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ND Studios har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	1 621 830	1 169 315
Bredband	113 400	113 400
El, moms	92 670	82 597
Dröjsmålsränta	310	0
Pantsättningsavgift	7 812	7 004
Överlåtelseavgift	5 147	0
Andrahandsuthyrning	66 089	49 077
Öres- och kronutjämning	30	42
Fakturerade kostnader	2 215	580 164
Elstöd	47 010	0
Övriga intäkter	505	1
Summa	1 957 017	2 001 599

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 501	8 064
Hissbesiktning	1 563	1 494
Brandskydd	33 615	43 027
Myndighetstillsyn	0	3 105
Gårdkostnader	0	6 875
Gemensamma utrymmen	4 968	2 869
Sophantering	0	27 217
Serviceavtal	27 345	22 732
Förbrukningsmaterial	9 144	700
Summa	84 137	116 082

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
VVS	18 988	18 543
Värmeanläggning/undercentral	11 873	1 400
Elinstallationer	0	10 372
Hissar	0	1 406
Skador/klotter/skadegörelse	6 592	3 125
Vind	0	9 451
Sophantering/återvinning	0	580 164
Värmeanläggning	122 500	0
Ventilation	420 215	0
Summa	580 168	624 461

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	228 336	187 328
Uppvärmning	177 399	154 026
Vatten	72 402	62 465
Sophämtning/renhållning	26 450	23 215
Summa	504 587	427 034

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	17 022	15 474
Tomträttsavgäld	16 346	0
Kabel-TV	116 794	116 748
Fastighetsskatt	22 932	22 932
Summa	173 094	155 154

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	3 271	2 814
Tele- och datakommunikation	283	2 856
Inkassokostnader	6 532	5 124
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	29 062	28 119
Styrelseomkostnader	684	2 578
Fritids och trivselkostnader	5 000	390
Föreningskostnader	4 743	1 899
Förvaltningsarvode enl avtal	189 104	183 184
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 438
Korttidsinventarier	0	4 288
Administration	25 693	16 772
Konsultkostnader	0	22 793
Bostadsrätterna Sverige	5 850	5 770
Summa	273 635	289 026

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Lagstadgade arb giv avg	10 446	8 149
Summa	50 446	38 149

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	605 855	279 086
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	112
Övriga räntekostnader	0	4 709
Summa	605 855	283 907

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 929 968	147 929 968
Årets inköp	61 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 991 218	147 929 968
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 140 470	-1 783 725
Årets avskrivning	-364 915	-356 745
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 505 385	-2 140 470
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145 485 834	145 789 498
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>76 580 968</i>	<i>76 580 968</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 600 000	84 600 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	136 600 000	136 600 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	24 815	20 871
Momsavräkning	12 462	1 682
Klientmedel hos SBC	0	766 852
Transaktionskonto hos SBC	222 931	0
Borgo räntekonto hos SBC	437 194	0
Summa	697 402	789 405

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 489	0
Summa	2 489	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Handelsbanken	2023-09-01	0,64 %	4 454 155	4 466 656
Handelsbanken	2024-10-30	3,88 %	300 000	0
Handelsbanken	2023-09-01	0,87 %	4 804 151	4 816 652
Handelsbanken	2023-09-04	4,73 %	200 000	200 000
Handelsbanken	2024-09-01	3,69 %	7 837 490	15 685 814
Handelsbanken	2025-09-01	3,79 %	7 837 490	0
Summa			25 433 286	25 169 122
Varav kortfristig del			9 458 306	15 985 822

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 166 826 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn räntor	7 320	4 840
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	168 009	149 186
Summa	201 613	180 310

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	41 000 000	41 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tar kontakt med El av Sol AB, sept. 2023 för att utröna om det är realistiskt att anlägga fler solceller än de vi har och då kunna skapa en sänkning i energikostnaden. Erbjudande till medlemmarna om utbetalning av regeringens "Elprisstöd" kommer att gå ut under okt. 2023. Återbetalning av garageintäkt på 109 tkr kommer från Samfälligheten under hösten-23. Nya krav ang. Matavfallskvarnens upphörande kommer att gälla från 2024-01-01. Inspektion av innertaket på vinden har utförts. Resultatet var helt utan anmärkning. Styrelsen kommer att påbörja arbete med att förnya stadgarna under hösten 2023. Nya förhandlingar med SHB under augusti-23 för att binda två lån (ca.4,8 milj. och ca.4,4 milj.). Vi väljer att binda dessa på 3 år till en ränta på 4,62%. Tidigare räntor var 0,87 % resp. 0,64 %.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Yvonne Halling
Ordförande

Christofer Ljunggren
Vice Ordförande

Bo Halling
Kassör

Christopher Lillthors
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Revisor