

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7

769605-2740

2023

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Kassaflödesanalys	7
- Bokslutskommentarer med noter	8-12

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-09-13. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Fastighetsbeteckningen är Guldfisken 7.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Marc Wigren	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Pia Lööwf avgått december 2023	Ledamot
Joakim Larsson	Ledamot

Louise Wallgren	Suppleant
-----------------	-----------

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Till valberedning omvaldes vid ordinarie föreningsstämman den 31 maj 2023 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

2 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året följande arbeten utförts:

- Ny takvärme
- Ny elektronik i undercentralen
- Delvis stambyte i källare
- Montering av magnetfilter
- Uppdatering av säkerhet i hissen
- Byggt ett nytt källarförråd i källaren till föreningen med Troax system

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och 47 medlemslägenheter. Föreningen hade vid årets början 68 medlemmar. Under året har 4 lägenheter överlåts. 4 medlemmar har lämnat och 5 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 69 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	527	514	514
Skuldsättning / kvm totalyta	4 154	4 154	5 028	5 028
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	4 380	4 380	5 302	5 302
Resultat efter finansiella poster tkr	-217	-294	-176	-194
Soliditet (EK/Balansomslutning)	80%	80%	78%	78%
Nettoomsättning tkr	1 768	1 632	1 588	1 573
Sparande/kvm totalyta kr	125	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgift)	8%	8%	10%	10%
Elkostnad/kvm totalyta	51	39	40	40
Värmekostnad/kvm totalyta	86	89	93	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	26	24	23
Energikostnad/kvm totalyta	166	154	157	138
Årsavgift/total rörelseintäkt	69%	70%	70%	73%

Bostadsrättsyta 2 169 kvm

Lokalyta 118 kvm

Totalyta 2 287 kvm

Föreningens resultat är negativt. Med avskrivning borträknad visar föreningen dock ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital	2022-12-31	Disp av föreg		2023-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	36 783 046			36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025			21 649 025
Fond, yttre underhåll	1 713 465		334 938	2 048 403
Balanserat resultat	-19 472 558	-293 661	-334 938	-20 101 157
Årets resultat	-293 661	293 661	-217 250	-217 250
Eget kapital	40 379 317	0	-217 250	40 162 067

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 111 646 000 kr varav 78 612 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Resultatdisposition/behandling av förlust

Förlust att behandla:

Balanserat resultat	-19 766 219
Reservering yttre fond	-334 938
Årets resultat	-217 250
Summa	-20 318 407

Styrelsen föreslår att:

Till balanserade medel överförs	-20 318 407
---------------------------------	-------------

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 768 336	1 631 703
Övriga rörelseintäkter		4 655	4 940
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 772 991	1 636 643
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 413 053	-1 321 594
Styrelsearvode och sociala avgifter		-65 824	-60 060
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-502 702	-502 702
Summa rörelsekostnader		-1 981 579	-1 884 356
Rörelseresultat		-208 588	-247 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter		45 653	15 710
Räntekostnader		-54 315	-61 658
Summa finansiella poster		-8 662	-45 948
Resultat efter finansiella poster		-217 250	-293 661
Resultat före skatt		-217 250	-293 661
ÅRETS RESULTAT		-217 250	-293 661

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	47 325 793	47 800 662
Inventarier och installationer	Not 5	<u>222 659</u>	<u>250 492</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 548 452	48 051 154
Summa anläggningstillgångar		47 548 452	48 051 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 573	65 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>21 734</u>	<u>20 135</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		24 307	85 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>2 446 633</u>	<u>2 054 739</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 446 633	2 054 739
Summa omsättningstillgångar		2 470 940	2 140 549
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 019 392</u>	<u>50 191 703</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		36 783 046	36 783 046
Upplåtelseavgifter		21 649 025	21 649 025
Reparationsfond, yttre		2 048 403	1 713 465
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 480 474</u>	<u>60 145 536</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 101 157	-19 472 558
Årets resultat		-217 250	-293 661
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-20 318 407</u>	<u>-19 766 219</u>
Summa eget kapital		40 162 067	40 379 317
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>0</u>	<u>9 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		0	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 500 000	0
Leverantörsskulder		66 699	17 179
Skatteskulder		11 220	7 930
Övriga skulder		20 462	22 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>258 944</u>	<u>264 545</u>
Summa kortfristiga skulder		9 857 325	312 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>50 019 392</u></u>	<u><u>50 191 703</u></u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-208 588	-247 713
Erhållen ränta	45 653	15 710
Erlagd ränta	-54 315	-61 658
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 702	502 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	285 452	209 041
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	61 503	-21 507
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	44 939	92 132
	<u>106 442</u>	<u>70 625</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 894	279 666
Investeringsverksamheten		
Investering i inventarier	0	-278 325
	<u>0</u>	<u>-278 325</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	0	-2 000 000
	<u>0</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets kassaflöde	391 894	-1 998 659
Likvida medel vid årets början	2 054 739	4 053 398
Likvida medel vid årets slut	<u>2 446 633</u>	<u>2 054 739</u>
	391 894	-1 998 659

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningstid	Antal år
Byggnad	200
Lägenhetsbygge	200
Fastighetsförbättringar	30-200
Värmeanläggning	20
Stambyte	50
Sopsug	20
Nya förråd i källaren	200
Säkerhetsdörrar	40
Fiberinstallation	200
Värmepump	10

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 226 345	1 142 783
Garage, hyra	106 500	91 500
Lokal, hyra	389 028	350 963
Lokal, debiterad fastighetsskatt	46 463	46 457
	<u>1 768 336</u>	<u>1 631 703</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Fastighetskostnader	2023	2022
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-358 328	-109 383
Lägenheter	0	-61 864
Lokaler	-7 215	0
Hiss	-38 536	-6 470
Yttre	-95 841	-37 973
	<u>-499 920</u>	<u>-215 690</u>
Driftkostnader	2023	2022
El	-117 125	-89 227
Fjärrvärme	-196 054	-203 670
Vatten och avlopp	-66 526	-58 648
Förbrukningsmaterial	-415	0
Städning	-53 966	-64 421
Renhållning	-53 001	-50 088
Snöröjning	-1 846	0
Hiss	-7 299	-6 949
Ventilation	-2 834	-4 420
Trädgård	-12 987	-16 305
Fastighetsförsäkring	-39 692	-36 431
Kabel-TV och bredband	-31 992	-29 011
Övrig fastighetskostnad	-21 038	-49 057
	<u>-604 775</u>	<u>-608 227</u>
Förvaltningskostnader	2023	2022
Förvaltningsarvode	-114 548	-109 968
Revisionsarvoden	-17 318	-35 812
Juristhjälp	-17 689	-191 451
Problemrelaterade kostnader boende	-7 484	-18 993
Bankavgifter	-3 616	-3 704
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-26 560	-19 896
	<u>-187 215</u>	<u>-379 824</u>
	2023	2022
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-121 143	-117 853
	<u>-121 143</u>	<u>-117 853</u>
Summa fastighetskostnader	-1 413 053	-1 321 594

Not 4 Byggnad och mark	2023	2022
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 828 595	40 828 595
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 828 595	40 828 595
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 575 843	-7 100 974
Årets avskrivning	-474 869	-474 869
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 050 712	-7 575 843
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	14 547 910	14 547 910
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
Bokfört värde	47 325 793	47 800 662
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 034 000	33 034 000
Taxeringsvärde mark	78 612 000	78 612 000
	111 646 000	111 646 000
Not 5 Maskiner och inventarier	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	504 228	225 903
Inköp under året	0	278 325
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	504 228	504 228
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-253 736	-225 903
Årets avskrivning enligt plan	-27 833	-27 833
<i>Utgående avskrivningar</i>	-281 569	-253 736
Bokfört värde	222 659	250 492

Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org nr 769605-2740

11 (12)

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023	2022
Försäkringspremie	13 594	12 500
Kabel-TV	8 140	7 635
	<u>21 734</u>	<u>20 135</u>

Not 7 Kassa och bank	2023	2022
Plusgiro	159 997	413 707
Sparkonto SBAB	2 286 636	1 641 033
	<u>2 446 633</u>	<u>2 054 739</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2023	Villkors- ändrings- dag	2022	
Swedbank 2753015813	0,57%	3 500 000	25/1-24	3 500 000
Swedbank 2853511547	0,57%	6 000 000	25/1-24	6 000 000
		<u>9 500 000</u>		<u>9 500 000</u>
Avgår kortfristig del		9 500 000		0
Långfristig skuld		0		9 500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
Förutbetalda hyror och avgifter	98 580	117 247
Sociala avgifter	13 324	11 760
Styrelsearvode	52 500	48 300
Värme	29 844	24 407
Ellevio, el	11 188	15 159
Vattenfall, el	8 225	0
Ränta Swedbank	8 907	8 907
Stockholm vatten och avlopp	17 376	19 765
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>258 944</u>	<u>264 545</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2023	2022
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har i januari låtit amortera 1,5 miljoner kr på ett av lånen. Totala lånesumman är nu 8 miljoner kronor.

Nya lånevilkor tecknades och räntenivån kommer ligga på 3,22 % fram till januari 2027.

Från och med mars gjordes en höjning av medlemsavgifterna med 15%.

Stockholm den / 2024

Marc Wigren
Ordförande

Pehr Allert

Joakim Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Håkan Daniels
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.