

Årsredovisning 2023

Brf Wivallius

716425-8159



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Wivallius

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 22

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 kommer 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Registreringsdatum

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 20 oktober 1999 och nuvarande stadgar registrerades 16 december 2022 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 november 1999 fastigheten kvarteret Kattuntryckeriet 1 i Västermalms församling, Stockholms kommun. Arealen är 7.106 kvm

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Fastigheten är belägen vid Wivalliusgatan 11–21 i Marieberg på Kungsholmen. För fastigheten gäller stadsplan fastställd 17 oktober 1961. Byggnaden är uppförd 1961 och består av sex sammanlänkade huskroppar. Ytan fördelar sig enligt följande:

	Yta [kvm]
Bostadsrätter	14.742
Gästlägenhet	27
Äldreboende, 18 lägenheter	1.240
Lägenheternas totala yta	16.009
Hyresrätt, äldreboende, 2 kontor	83
Hyresrätt, 4 kontor + 1 lagerlokal	461
Fastighetens totala yta	16.553

Sju parkeringsplatser på egen tomtmark hyrs ut. Härutöver disponerar föreningen genom servitut två garageplan i kvarteret Fajansfabriken 1, Wivalliusgatan 36 med cirka 110 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem måste därtill teckna ett så kallat bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Brf Wivallius är medlemmar i intresseorganisationen Fastighetsägarna.

Fastighetens värdeår är 1961.

Styrelsens sammansättning

Ann Börestam	Ordförande (vald till 2025)
Jonas Andersson	Vice ordförande och tekniskt ansvarig (vald till 2024)
Staffan Gustafsson	Sekreterare (vald till 2025)
Pontus Mattsson	Kassör (vald till 2025)
David Magnusson	Ordinarie ledamot (vald till 2024)
Richard Saliba	Ordinarie ledamot (vald till 2024)
Rickard Lindberg	Ordinarie ledamot (vald till 2024)
Alinda Sinabulya	Suppleant (vald till 2024)
Magnus Nilsson	suppleant (vald till 2024)

Revisorer

Carina Hedrum	PBAB Redovisning	(vald för ett år)
Leif Ström	Internrevisor	(vald för ett år)
Anders Karlström	Internrevisor suppleant	(vald för ett år)

Arvoden till styrelse och revisorer

Arvode till styrelsen har utgått med 535 000 kronor, utgörande tio prisbasbelopp. Internrevisorns arvode är 13 375 kronor utgörande 25% av ett prisbasbelopp. Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter. Den auktoriserade revisorn debiterar gängse timarvode för sina tjänster

Valberedning

Jenny Bäcklund	Sammankallande	(nyval ett år)
Birgitta Holmqvist	Ledamot	(nyval ett år)
Anna Westrin	Ledamot	(nyval ett år)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls i Konradbergs aula tisdagen den 25 maj 2023.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden. Styrelsen har vid sidan av det ordinarie styrelsearbete arbetat intensivt med takprojektet, vilket pågår för fullt.

Därutöver har ett antal möten med förvaltare, fastighetsskötare, entreprenörer, banker och leverantörer genomförts.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2017 och beräknas vara det även under 2024. För att kompensera för olägenheter i samband med takbygget har medlemmarna i W17-21 endast blivit fakturerade 11 månadsavgifter. Detta kommer även tillämpas för medlemmarna i W11-15 under 2024.

Årsavgifter är i genomsnitt (med undantag för avdraget på en avgift) 638 kronor per kvm bostadsrättsyta och år

Avtal med leverantörer

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning

Driftia AB

Fastighetsskötsel

Driftia AB

Ekonomisk förvaltning

Nabo AB

Lägenhetsförteckning

Nabo Ab

Trädgård och vinterunderhåll

Stockholms Trädgårdstjänst AB

Hissar

Stockholms Hiss-Service AB

Garageportar

Una Portar AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen erhöll per 23-03-30 55 705 770 kr från Savana Invest AB avseende tillträde till taket. Av denna likvid har föreningen amorterat en mycket stor del av sina fastighetslån. Därefter kunde Savana som köpt taket tillträda och påbörja byggnation. Byggnationen är uppdelad i två etapper där Etapp 1 beräknas bli färdig under hösten 2024. Etapp 2 påbörjas under Q2 2024 och beräknas bli färdig i mitten på 2025. Vidare har två av de nya hissarna driftsatts. Lånen har under året minskat från 60.9 miljoner till cirka 9 miljoner, dvs. med cirka 52 miljoner. Det inkluderar, utöver betalningen från takprojektet, amorteringar från löpande kassaflöden tillsammans med att delar av de nya hissarna, ventilation, taket och nya förråd är betalda. Föreningen har för året erhållit elstöd om 342 TSEK tillika övriga intäkter om 304 TSEK hänförliga till utflyttande lokalvärdar som betalat av utestående hyra med hyreställag. Föreningen har för året beslutat om en månads avgiftsreduktion för att kompensera för buller, olägenheter och extra kostnader hänförliga till takprojektet. Detta skedde december 2023 för W17-W21 och resterade delen av fastigheten får det i december 2024. Föreningen har aktivt främjat medlemsengagemang genom att starta upp utskott i form av grupper och kommunikationskanaler. Fastighetsgruppen är ett exempel på de grupper som startats upp för att hantera särskilda frågor, gemenskapen och dialogen mellan medlemmarna och styrelsen.

Informationsmöten

Ordinarie informationsmöte hölls den 16 november 2023 i Konradbergs aula. Under mötet presenterade styrelsen aktuell information om föreningens angelägenheter. En central punkt på agendan var det pågående takprojektet, där både tidsplanen och de utmaningar som uppstått under processen diskuterades ingående. För att ge medlemmarna en mer nyanserad bild av byggprocessen avslutades denna punkt med personliga berättelser från medlemmar som bor i den trappuppgång där bygget kommit som längst.

En redogörelse för den nya elservicen gavs, där det informerades om av Ellevio vidtagna åtgärder fram till mötesdatumet, inklusive nödvändiga eldragningar från gatan.

Ekonomi

Ekonomiskt sett presenterades föreningens starkt löpande kassaflödet. I jämförelse med 2022 är förändringarna huvudsakligen attribuerad till sänkta elkostnader samt extraordinära intäkter i form av elprisstöd. Vidare beskrevs nuvarande och kommande effekter av den amortering av lånen som föreningen kunnat göra i samband med inbetalningen i mars 2023 avseende försäljningen av taket. Styrelsen informerade även om bytet av bank samt gav en detaljerad redogörelse för lån och amorteringar för att minimera skuldbördan vid varje tillfälle.

Övriga uppgifter

Underhållsplanen följs och uppdateras via Planima-verktyget för att underlätta styrelsens övervakning och planering av fastighetsunderhåll. OVK-processen påbörjades i februari och kommer att avslutas efter slutförandet av takprojektet. Dessutom beställdes skyddsrumspanitningar för att ytterligare stärka fastighetens beredskap. I garaget installerades högtryckstvätt och uppdaterad nödskyttbelysning till LED. En ny firma, PL Utemiljö AB, genomförde framgångsrik städning av körgångar under våren och hela garaget under midsommarveckan. Vidare är det flera laddboxar uthyrda under året och den rörliga elkostnaden för att ladda bilen i garaget är sänkt.

Gästlägenheten

Föreningen har en gästlägenhet på 27 kvm i W21 för våra medlemmar. Lägenheten har ett välutrustat pentry, badrum och klädkammare. Stort rum med dubbelsäng, bord och stolar samt TV. Lägenheten får för ett fördelaktigt pris bokas av medlemmar i Brf Wivallius för tillresta gäster och betalas genom tillägg på nästa avgiftsavi.

Utförda underhållsarbeten

- Halva taket är rivet för att nytt tak ska läggas (och nya lägenheter byggas)
- Ett par av de nya hissarna är installerade och driftsatta
- Besiktning av hissar
- Besiktning av lekplats samt påfyllning av sand
- Byte av inkommande elserviskabel och serviscentraler, färdigställande januari 2024
- OVK-besiktning, FTX-system
- Systematiskt brandskyddsarbete sker löpande av Driftia

- Löpande skötsel av trädgård, uteplats, etc.

Underhållsarbeten i garaget

- Årlig städning genomfördes i juni månad.

Garageservitutet förvärvades för 13 Mkr år 2002. Garaget ligger i grannfastigheten som ägs av Brf Fajansparken. Garaget drivs enligt självkostnadsprincipen för våra medlemmar. Garagelånet som belastar vår fastighet är således ingen belastning för föreningen. Samtliga garageplatser är i princip uthyrda. Garage- och uteplatser på egen tomtmark hyrs numera i princip endast ut till medlemmar som bor i Brf Wivallius. Extern uthyrning avvecklas successivt. I första hand hyrs en parkeringsplats ut till varje bostad som efterfrågar parkeringsplats. I mån av plats hyrs maximalt två parkeringsplatser ut till samma bostad. NABO sköter kontraktsskrivning och avisering av garagehyror samt garagets redovisning. Kösystemet har gjorts om för att vara mera tydligt och det finns numera 5 olika köer till olika typer av parkeringsplatser. Arbete med att ta fram tydliga processer och dokumentation för uthyrning och uppsägning av platser, nycklar och fjärrkontroller har gjorts.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Därutöver finns ett antal extra förråd som kan hyras under begränsad tid när särskilda behov av extra förrådsutrymme finns. Uthyrning av extra förråd administreras av Styrelsen och hyran är 1500 kr per kvm och år. Många förråd innehåller rördragningar m.m. som måste vara åtkomliga för föreningen genom extra nyckel.

Gemensamma lokaler

- Pingisrum finns i anslutning till tvättstugan i W17.
- Gym, bastu med relaxavdelning, dusch, handikapp WC finns i W17.
- En lokal för styrelsemöten samt för utlåning till medlemmar för olika aktiviteter finns i W11
- Ett hobbyrum för enklare renovering av möbler m.m. finns i W13.
- Gästlägenhet på 27 kvm ligger i W21, 1 tr.

Skyddsrum finns i W17, W19 och W21. Dessa är i stor utsträckning ianspråktagna som förråd men ska vid behov kunna iordningställas inom 48 timmar. I november 2022 bjöd styrelsen in en skyddsrumsspecialist för genomgång av skyddsrummen och hur utrustningen ska monteras. En grupp med intresserade medlemmar ska titta närmare på hur skyddsrummen kan iordningställas.

Informationsfrågor

Hemsidan

Rickard Lindberg är ansvarig för Hemsidan, www.wivallius.se

Under året har det lagts till, och rättats upp, en del information om IT, TV-abonnemang och garageplatser. Medlemmarna kan anmäla sig till en e-postlista via hemsidan för att få information från styrelsen via e-post.

Facebookgrupp

På initiativ av Ea Hamilton i W21 har en Facebookgrupp initierats med Ea som administratör.

Styrelsen informerar medlemmarna om aktuella frågor och händelser via mail och på papper till de medlemmar som inte är anmälda till maillistan. Dessutom används de digitala informationstavlorna i entréerna.

Vita Pärmen

Här återfinns information och regler för de boende i Brf Wivallius. Boenderegler i Vita Pärmen är tillgänglig på hemsidan www.wivallius.se. En uppdaterad version av Vita Pärmen i pappersformat lanserades senast våren 2015. Därefter sker enbart publicering på föreningens hemsida.

Trädgårdsgruppen

Gruppen leds av Lena Östman, W19. Trädgårdsgruppen behöver fler medlemmar, den som är intresserad får gärna höra av sig till Lena. Vårstädning arrangeras varje år av trädgårdsgruppen.

Samarbete med våra grannföreningar

Brf Wivallius har ett nära och gott samarbete med Brf Fajansparken, dvs. föreningen i fastigheten där vårt garage ligger. Brf Wivallius samarbetar även med våra grannföreningar Brf Silvieberg och Brf Lysbomben. Ett möte hölls under hösten 2023 där många bra erfarenheter utbyttes.

Trivselåtgärder

En mycket lyckad och uppskattad Trädgårdsfest hölls den 24 augusti. Vi var många medlemmar som grillade hamburgare på vår gemensamma grill till långt in på kvällen. Några medlemmar tog också med efterrätt som det bjöds på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 236 st.

Föreningen har 166 medlemslägenheter och en gästlägenhet på 27 kvm. Under året har styrelsen handlagt och godkänt 6 lägenhetsöverlåtelse, och fyra andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av förvaltaren inom de gränser som stadgarna föreskriver. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 462	13 600	13 689	13 688
Resultat efter fin. poster	475	-826	717	1 297
Soliditet (%)	95	77	74	73
Yttre fond	30 501	27 626	24 626	21 626
Taxeringsvärde	707 400	707 400	524 200	524 200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	638	638	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,6	69,3	68,7	68,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	609	4 131	4 728	5 176
Skuldsättning per kvm totalyta	530	3 597	4 116	4 506
Sparande per kvm totalyta	357	288	369	401
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	114	83	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	31	35	70
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	15	15
Energikostnad per kvm totalyta	138	162	133	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,06	0,41	0,54
Räntekänslighet (%)	0,95	6,46	7,42	8,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 29 150 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	169 021	-	-	169 021
Upplåtelseavgifter	36 241	-	-	36 241
Fond, yttre underhåll	27 626	-	2 875	30 501
Uppskrivningsfond	25 000	-	-	25 000
Balanserat resultat	-45 423	-826	-2 875	-49 124
Årets resultat	-826	826	475	475
Eget kapital	211 639	0	475	212 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-49 124
Årets resultat	475
Totalt	-48 649

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 000
Balanseras i ny räkning	-51 649
	-48 649

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 462	13 600
Övriga rörelseintäkter	3	697	1
Summa rörelseintäkter		14 159	13 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 175	-6 303
Övriga externa kostnader	9	-651	-1 200
Personalkostnader	10	-652	-652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 578	-5 578
Summa rörelsekostnader		-13 056	-13 733
RÖRELSERESULTAT		1 103	-132
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-636	-695
Summa finansiella poster		-628	-694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		475	-826
ÅRETS RESULTAT		475	-826

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	257 299	262 718
Markanläggningar	13	10 735	10 894
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	11 867	2 953
Summa materiella anläggningstillgångar		279 901	276 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		279 901	276 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24	129
Övriga fordringar	16	827	2 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	356	350
Summa kortfristiga fordringar		1 207	3 239
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 500	0
Summa kassa och bank		2 500	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 707	3 239
SUMMA TILLGÅNGAR		283 608	279 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 262	205 262
Uppskrivningsfond		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll		30 501	27 626
Summa bundet eget kapital		260 762	257 888
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-49 124	-45 423
Årets resultat		475	-826
Summa ansamlad förlust		-48 649	-46 249
SUMMA EGET KAPITAL		212 114	211 639
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		72	197
Summa långfristiga skulder		72	197
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 980	60 900
Leverantörsskulder		617	542
Skatteskulder		48	35
Övriga kortfristiga skulder	19	541	3 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	61 236	2 632
Summa kortfristiga skulder		71 422	67 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 608	279 804

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 103	-132
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 578	5 578
	6 681	5 447
Erhållen ränta	8	0
Erlagd ränta	-870	-494
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 820	4 953
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22	-9
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-653	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 188	5 115
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 914	-1 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 914	-1 613
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	56 261	3 799
Upptagna lån	17 500	0
Amortering av lån	-69 420	-8 800
Depositioner	-125	-41
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 216	-5 042
ÅRETS KASSAFLÖDE	490	-1 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 741	4 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 231	2 741

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wivallius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 399	9 399
Hysesintäkter, bostäder	0	0
Hysesintäkter, lokaler	2 952	3 054
Hysesintäkter, p-platser	991	1 022
Intäcksreduktion	-32	-14
El	63	37
Bastuavgifter	24	45
Övriga intäkter	0	0
Övernattnings-/gästlägenhet	60	54
Andrahandsuthyrning	4	4
Summa	13 462	13 600

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	6	1
Elprisstöd	342	0
Lösen lokalkontrakt	304	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	44	0
Summa	697	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	379	417
Städning	318	250
Besiktning och service	477	292
Trädgårdsarbete	350	370
Snöskottning	74	0
Övrigt	91	221
Summa	1 689	1 551

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	193	378
Bostäder	74	0
Bostäder VVS	91	31
Tvättstuga	113	54
Trapphus/port/entr	0	213
Källarutrymmen	70	0
Soprum/miljöanläggning	20	46
Dörrar och lås/porttele	42	162
Övriga gemensamma utrymmen	25	0
VA	14	0
Värme	0	0
Ventilation	161	0
EI	5	9
Hissar	130	0
Garage och p-platser	107	0
Försäkringsärende/vattenskada	50	23
Summa	1 095	915

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
VA	0	125
Summa	0	125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	1 325	1 931
Uppvärmning	662	528
Vatten	349	284
Sophämtning	210	200
Summa	2 547	2 942

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	213	218
Självrisker	53	0
Kabel-TV	62	56
Bredband	68	60
Fastighetsskatt	448	435
Summa	844	769

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10	72
Övriga förvaltningskostnader	136	159
Juridiska kostnader	272	354
Revisionsarvoden	63	95
Ekonomisk förvaltning	170	164
Mäklararvode tak	0	357
Summa	651	1 200

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	499	531
Sociala avgifter	152	121
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	652	652

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	636	695
Övriga räntekostnader	-1	-1
Summa	636	695

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	322 395	321 082
Årets inköp	0	1 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	322 395	322 395
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 676	-54 257
Årets avskrivning	-5 419	-5 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-65 096	-59 676
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	257 299	262 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 576</i>	<i>46 576</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	227 200	227 200
Taxeringsvärde mark	480 200	480 200
Summa	707 400	707 400

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 020	14 020
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 020	14 020
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 125	-2 966
Årets avskrivning	-159	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 284	-3 125
Utgående restvärde enligt plan	10 735	10 894

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58	58
Utgående anskaffningsvärde	58	58
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-58	-58
Utgående avskrivning	-58	-58
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt	2023-12-31	2022-12-31
Takprojekt	3 911	2 907
El service	1 967	46
Hiss	4 695	
VVS & styrsystem	1 160	
Totalt	11 867	2 953

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	97	4
Övriga fordringar	-0	14
Nabo Klientmedelskonto	723	1 776
Räntekonto	8	964
Summa	827	2 759

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	40
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	-0	-0
Försäkringspremier	237	213
Kabel-TV	17	16
Räntor	0	19
Vatten	0	0
Bredband	17	15
Förvaltning	48	47
Summa	356	350

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-02-01	2,70 %		8 300
Stadshypotek	2023-01-09	2,60 %		16 000
Stadshypotek	2023-03-02	2,86 %		9 900
Stadshypotek	2023-04-27	2,32 %		1 900
Stadshypotek	2023-04-06	2,06 %		24 800
SEB	2024-10-28	4,48 %	3 980	
SEB	2024-12-28	4,50 %	5 000	
Summa			8 980	60 900
Varav kortfristig del			8 980	60 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 580 tkr.

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 19, ÖVRIGA KORTA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Betalning taklägenheter	0	-3 277
Momsskuld	-9	-50
Avräkning ekonomisk förvaltning	-10	-10
Skuld atelje 95	-522	-522
Summa	-541	-3 859

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285	92
El	14	474
Uppvärmning	70	71
Utgiftsräntor	16	250
Vatten	88	76
Löner	306	306
Sociala avgifter	90	90
Förutbetalda avgifter/hyror	829	1 273
Förutbetalda intäkter Tak	59 538	0
Summa	61 236	2 632

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	105 400	105 400

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets slut har det, bland annat, varit störningar och en vattenskada i en lokal som föreningen hyr ut till ett företag. Det resulterade i ett krav där Brf:en och företaget kom fram till en förlikning där föreningen ersatte företaget med totalt 50 000 kronor varav 15 005 kronor av dessa betalades under 2023 och resterande 2024.

Vidare startade takprojektet våren 2023 och genomförs i två etapper. Den första i W17 - W21 och den andra i W11- W15. I båda etapperna ingår byte av hissar, ny ventilation och nytt tak. Första etappen går enligt plan och förväntas klart Q3 2024. Under våren 2024 har också väderskydd och rivning påbörjats för etapp 2 som beräknas vara färdigt Q1 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ann Börestam
Ordförande

Axel Staffan Gustafsson
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Karl-David Magnusson
Styrelseledamot

Pontus Mattsson
Styrelseledamot

Richard Saliba
Styrelseledamot

Rickard Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Hedrum
Extern revisor

Leif Erik Ström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.05.2024 17:25

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius • 29.04.2024 18:16

DOCUMENT ID:
HKZ3APSaZA

ENVELOPE ID:
SJnRwBp-A-HkZ3APSaZA

DOCUMENT NAME:
Brf Wivallius, 716425-8159 - Årsredovisning 2023.pdf
24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Andersson jonaswivallius@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 20:27 29.04.2024 20:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/14) IP: 145.40.17.87
2. ANN LYDIA INGRID BÖRESTAM ann.borestam@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 22:30 29.04.2024 22:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/08) IP: 145.40.17.171
3. Axel Staffan Gustafsson staffan.wivallius11@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 06:36 30.04.2024 06:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/14) IP: 145.40.17.181
4. PONTUS MATTSSON pontus.f.mattsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:11 30.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/13) IP: 192.121.216.45
5. Richard Saliba salibawivallius@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:01 30.04.2024 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/26) IP: 213.65.197.254
6. Karl-David Magnusson david.magnusson@hemso.se	Signed Authenticated	02.05.2024 09:08 02.05.2024 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/27) IP: 185.29.113.102
7. HANS RICKARD LINDBERG rickard.lindberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 12:41 02.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/18) IP: 213.115.170.135
8. Carina Maria Elisabet Hedrum carina@pbab.se	Signed Authenticated	02.05.2024 13:12 02.05.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/03) IP: 212.16.187.166
9. LEIF ERIK STRÖM leif@lsrevision.se	Signed Authenticated	04.05.2024 17:25 03.05.2024 16:09	eID Medium	Swedish BankID (DOB: 1942/05/27) +46709813070

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed