

Årsredovisning för  
**Brf Bilratten**  
769630-9272

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-2         |
| Resultaträkning              | 3           |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Kassaflödesanalys            | 6           |
| Noter                        | 7-9         |
| Underskrifter                | 10          |

*Brf*  
*SS*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bilratten, 769630-9272, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bilratten bildades 2015 (dåvarande Brf Malmköpingsvägen 87) och husen blev inflyttningsklara under 2018.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Bilratten 1 och Bilratten 2. Antal hushåll är åtta, fördelat på tre parhus (4:or) och två attefallshus (1:a med loft), med adress Malmköpingsvägen 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99 och 101.

Föreningen var under 2023 försäkrad hos Trygg Hansa, inkl ansvarsförsäkring. Försäkringen förnyas årligen och förhandlas var tredje år (via Söderberg & Partners).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Fastighet

2023 genomfördes femårsbesiktning. Inga större anmärkningar noterades och husen är i gott skick.

Underhållsplan är under färdigställande, denna omfattar underhåll av t.ex. föreningens gemensamma ytor samt fastigheternas fasad och tak. Såsom varje år har en schablonsumma för underhåll skrivits in i vår uppdaterade budget för kommande år samt läggs undan till ett dedikerat underhållskonto.

Föreningen har under 2023 skapat en webbsida vilken kan användas av alla medlemmar och allmänheten. Sidans adress är <https://brf-bilratten.bostadsratterna.se/>. Denna uppdateras periodiskt av styrelsen med nyheter om området.

##### Ekonomi

Bolån uppgår till 9 483 974 kr, hos SEB. En extra amortering gjordes inte i början av 2023 då ränteläget inte var gynnsamt. Pengarna sattes vid sidan och styrelsen kommer använda dessa pengar till extra amortering när ränteläget lugnar sig. Samtliga delar av lånet har rörlig ränta. Dock under de dåliga ränteförhållandena under 2023 har styrelsen beslutat att inte binda lån än. Vi kommer under 2024 att jämföra långivare för att försöka att sänka föreningens lånekostnader.

Årlig amortering har gjorts med 1% av totala lånesumman, för helåret 2023.

Under 2023 har avgifterna för bostadsratterna/lägenheterna höjts på grund av inflation och ränteläget. Styrelsen följer ränteläget och om situationen tillåter en sänkning under 2024 kommer denna att genomföras.

Föreningens ekonomiska förvaltare är Puma Ekonomi HB sedan juni 2020. Föreningen och dess medlemmar får via Puma Ekonomi HB möjlighet till kvartalsavisering via e-post eller e-faktura samt Puma Ekonomi brf-portal (avier, bostadsinfo, kontaktuppgifter) för medlemmarna och Visma Ekonomiöversikt för styrelsen (ekonomisk uppföljning).

##### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Styrelsen har hållit nio protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Antal medlemmar vid årets slut var 14. Under 2023 har det skett 1 överlåtelse.

##### Styrelse

Stefan Sohl, ordförande  
Anders Förberg, ledamot  
Brecht Debrouwere, ledamot  
Revisor  
Natalie Isaksson Jakobsson

### Flerårsöversikt

|   | 2023     | 2022     | 2021     | Belopp i kr<br>2020 |
|---|----------|----------|----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                       | 515 562  | 376 311  | 375 552  | 375 552             |
| Resultat efter finansiella poster                     | -241 197 | -154 476 | -152 370 | -158 913            |
| Soliditet, %  | 74       | 74       | 74       | 74                  |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                         | 747      | 537      | 537      | 537                 |
| Årsavgifternas andel i % av<br>totala rörelseintäkter | 95       | 94       | 94       | 94                  |
| Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta                     | 14 457   | 14 502   | 14 623   | 14 716              |
| Sparande/kvm totalyta                                 | 12       | 145      | 203      | 138                 |
| Räntekänslighet%                                      | 18       | 25       | 26       | 26                  |
| Energikostnad/kvm totalyta                            | 50       | 41       | 37       | 31                  |

### Upplysning om förlust

Bostadsrättsföreningen Bilratten är en ny förening och stod klar för inflyttning 2018. Husen har en avskrivningstid på 100 år och det är denna kostnadspost som ger negativa siffror i årsredovisningen. Med avskrivning borträknad har föreningen för åren tidigare än 2023 fått in mer pengar än vad som har gått ut. Bostadsrättsföreningen Bilratten klarar därmed av att betala utgifter, löpande underhåll samt lägga undan tillräckligt för framtida underhållsbehov, allt i enlighet med rekommenderade belopp av intresseföreningar såsom Bostadsrätterna, av vilka vi är medlem.

### Förändringar i eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                               | 38 542 000           | 72 160                      | -10 776 637           |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>         |                      |                             |                       |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll |                      | 22 960                      | -22 960               |
| Årets resultat                                 |                      |                             | -241 197              |
| <b>Vid årets slut</b>                          | <b>38 542 000</b>    | <b>95 120</b>               | <b>-11 040 794</b>    |

### Resultatdisposition

|   | Belopp i kr        |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | -10 799 597        |
| årets resultat  | -241 197           |
| <b>Totalt</b>   | <b>-11 040 794</b> |
| disponeras för  |                    |
| avsättning till fond för yttre underhåll              | 22 960             |
| balanseras i ny räkning                               | -11 063 754        |
| <b>Summa</b>  | <b>-11 040 794</b> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

B. A.  
S

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 515 562                           | 376 311                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | -                                 | 110 502                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <u>515 562</u>                    | <u>486 813</u>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -107 051                          | -185 763                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -249 267                          | -249 267                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <u>-356 318</u>                   | <u>-435 030</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <u>159 244</u>                    | <u>51 783</u>                     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 997                               | -                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 4          | -401 438                          | -206 259                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <u>-400 441</u>                   | <u>-206 259</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>-241 197</u>                   | <u>-154 476</u>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>-241 197</u>                   | <u>-154 476</u>                   |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u>-241 197</u>                   | <u>-154 476</u>                   |

Bd  
SS

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 5          | 36 902 302        | 37 151 569        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 36 902 302        | 37 151 569        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>36 902 302</b> | <b>37 151 569</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 124 431           | 66 431            |
| Övriga fordringar                            |            | 757               | 757               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 26 231            | 24 801            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 151 419           | 91 989            |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 244 360           | 238 711           |
| Summa kassa och bank                         |            | 244 360           | 238 711           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>395 779</b>    | <b>330 700</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>37 298 081</b> | <b>37 482 269</b> |

B. L.  
SS

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 38 542 000        | 38 542 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 95 120            | 72 160            |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 38 637 120        | 38 614 160        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -10 799 597       | -10 622 161       |
| Årets resultat                               |            | -241 197          | -154 476          |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -11 040 794       | -10 776 637       |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>27 596 326</b> | <b>27 837 523</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 9 454 586         | 9 483 974         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 9 454 586         | 9 483 974         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 29 388            | 29 388            |
| Leverantörsskulder                           |            | 26 231            | 24 801            |
| Övriga skulder                               |            | 90                | 90                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 191 460           | 106 493           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 247 169           | 160 772           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>37 298 081</b> | <b>37 482 269</b> |

B.A.  
SS

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | -241 197                  | -154 476                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 249 267                   | 249 267                   |
|   | <u>8 070</u>              | <u>94 791</u>             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>8 070</b>              | <b>94 791</b>             |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -59 430                   | 2 311                     |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 86 397                    | 8 957                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>35 037</b>             | <b>106 059</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Amortering av låneskulder   | -29 388                   | -79 388                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-29 388</b>            | <b>-79 388</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>5 649</b>              | <b>26 671</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>238 711</b>            | <b>212 040</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>244 360</b>            | <b>238 711</b>            |

B. A.  
SS

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>      | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: |           |
| -Byggnader                        | 100       |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

#### Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter

#### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm totalyta

Föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Räntekänslighet %

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

#### Energikostnad/kvm totalyta

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet



## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 490 062                   | 352 032                   |
| Fakturerade kostnader vatten | 25 200                    | 24 279                    |
| Övriga intäkter              | 300                       | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>515 562</b>            | <b>376 311</b>            |

I årsavgiften ingår ej el, uppvärmning eller vatten. Föreningen debiterar ut en fast kostnad per månad för vatten i samband med årsavgiften.

## Not 3 Övriga rörelsekostnader

|                          | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inst laddboxar           |                           | 111 000                   |
| Vatten                   | 32 827                    | 26 661                    |
| Underhåll fastighet      |                           | -                         |
| Trädgård                 |                           | -                         |
| Städning och renhållning | 10 268                    | 8 588                     |
| Försäkring               | 22 031                    | 20 033                    |
| Konsultarvoden           | 21 000                    | -                         |
| Övriga externa kostnader | 20 925                    | 19 481                    |
| <b>Summa</b>             | <b>107 051</b>            | <b>185 763</b>            |

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 401 438                   | 206 259                   |
| <b>Summa</b>           | <b>401 438</b>            | <b>206 259</b>            |

## Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 38 315 270        | 38 315 270        |
|   | 38 315 270        | 38 315 270        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 163 701        | -914 434          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -249 267          | -249 267          |
|   | -1 412 968        | -1 163 701        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>36 902 302</b> | <b>37 151 569</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnad                                 | 15 428 000        | 15 428 000        |
| Mark                                    | 11 748 000        | 11 748 000        |
|   | 27 176 000        | 27 176 000        |

B. d.  
S

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

|  | <i>Räntesats</i> | <i>Belopp</i><br>2023-12-31 | <i>Belopp</i><br>2022-12-31 | <i>Villkors-<br/>ändringsdag</i> |
|--|------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| SEB 42262641                                   | 4,78             | 3 654 000                   | 3 654 000                   | 2024-06-28                       |
| SEB 42262668                                   | 4,78             | 3 000 000                   | 3 000 000                   | 2024-06-28                       |
| SEB 42262684                                   | 4,78             | 2 829 974                   | 2 859 362                   | 2024-06-28                       |
|  |                  | <b>9 483 974</b>            | <b>9 513 362</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                  | -29 388                     | -29 388                     |                                  |
|  |                  | <b>9 454 586</b>            | <b>9 483 974</b>            |                                  |

Amortering av lån inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 28 500 000 | 28 500 000 |

*B. d.*  
*SS*

## Underskrifter

Stockholm 18/6 2024

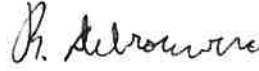


Stefan Sohl



Anders Förberg

Brecht Debrouwere



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/6 2024

Natalie Isaksson Jakobsson

