

Årsredovisning
för
Brf Telefoncentralen

769637-0340

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Telefoncentralen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Telefonfabriken 7 i Stockholms kommun, med uppförda byggnader i fyra våningar med 157 lägenheter och sju lokaler. Byggnaderna är uppförda år 2022. Fastighetens adresser är LM Ericssons väg 10A-F, 10H, 10J, 18-24, Ture Wennerholm Torg 1, Telefonplan 2-6.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	1,5 rok
3	85	15	44	1	9

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	MC-platser
7	65 (x)	2

(x) Varav 10 platser med möjlighet till laddning av elbil.

Total tomtarea:	6 166 kvm
Total bostadsarea:	9 826 kvm
Total lokalarea:	1 119 kvm
Total bruttoarea:	18 688 kvm
Årets taxeringsvärde:	577 810 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	304 210 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Stockholms Stads Brandkontor. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna inklusive bostadsrättstillägg.

Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Efter den senaste stämman 2023-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Anna Herdenstam (ordförande)
Jakob Ljunggren (vice ordförande)
Sandra Ek (kassör)
Farzad Ahmed
Sofia Bjerling
Sangar Kakamami
Stephanie Moradi

Styrelsesuppleanter:

Simon Iaffa Nylén
Lars Larsson
Luis Lizarraga

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer har varit Ernst & Young AB med huvudansvarig Katrine Söderberg

Valberedning:

Felicia Glöersen
Lara Johansson
Dennis Lilja
Majed Qamhawi

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har Einar Mattsson Projekt AB överlämnat fastigheten och ny styrelse med en sammansättning från föreningens medlemmar valdes in vid ordinarie föreningsstämma som ägde rum den 2 maj. I och med denna överlämning har även slutavräkningen mellan Einar Mattsson Projekt AB och föreningen skett. Eftersom detta är föreningens första år saknar resultaträkningen jämförelsetal. Slutavräkningen finansierades med lån som placerades hos SBAB. Uppgift om aktuella räntesatser och villkorsändring redovisas i not för skulder till kreditinstitut.

Styrelsen sammanfattar året

Vid årets slut hade sittande styrelse varit verksam i 236 dagar sedan konstitueringen den 9 maj. Därefter hade styrelsen 8 ordinarie styrelsemöten.

Kortfattat har det varit mycket innehållsrika dagar. Somliga skulle kanske beskriva dem som hektiska, andra kanske som spännande eller utmanande men vi är alla oerhört stolta, glada och tacksamma över förtroendet att få styra vår fina förening!

När den nya styrelsen formerat sig inledde vi med att dela upp oss i olika ansvarsområden. Lyckligtvis hade valberedningen sett till att de sju ledamöterna och tre suppleanterna har olika bakgrund och kompetenser, vilket bidragit till att vi kunnat jobba konstruktivt, lösningsorienterat och i god kamratlig anda, för föreningens bästa.

Den 12 juni deltog vi i en styrelsekurs, arrangerad av Landahl advokatbyrå, där vi fick värdefull information om styrelsearbete i en bostadsrättsförening.

Kommunikation

I juni inleddes arbetet med att introducera ett nytt kommunikationsmedel för styrelsen och medlemmarna, Boappa som sjösattes i augusti., och vid årets slut hade i stort sett alla hushåll, med undantag för ett fåtal, signat upp sig för Boappa.

Under hösten introducerades även vår nya webbsida: telefoncentralen.se och möjligheten för medlemmar att kommunicera med styrelsen, inte bara via Boappa, utan även via e-postadressen: styrelsen@telefoncentralen.se.

Det ekonomiska läget

2023 var ett år då många kämpade ekonomiskt och styrelsen har haft en aktiv dialog med de som sköter vår ekonomiska förvaltning på Einar Mattsson, samt haft ett flertal möten och förhandlingar med bland andra SBAB, Fortum och Stockholm Exergi. Vår ambition är att följa marknaden gällande räntor och priser för att skapa bästa möjliga avtal. Dock har de kraftigt ökade priserna på el, vatten och värme i samband med inflationen påverkat föreningens kostnader och medlemmarnas avgift höjdes vid två tillfällen. Den första höjningen gjordes med 8 procent och trädde i kraft den 1 april. Den andra höjningen på 12 procent, beslutades i december och trädde i kraft den 1 januari 2024.

Projekt på gång.

Vi kommer under 2024 att fortsätta ta in offerter och förhoppningsvis kunna genomföra följande:

- Fler laddstolpar till eldrivna fordon i garaget.
- Föreningsgemensamma grillplatser på takterrasserna.
- Föreningsgemensamma utrymmen på garageplan, t ex hobbyrum.

Lokalerna

I vår förening finns sju lokaler. Företagen som hyr lokalerna är i skrivande stund: Holy Kebab, Brödernas, Bistro, Skandiamäklarna, Helpia, Naprapatlandslaget och Telefonplans Barbershop. Vi är glada och stolta över att vi har ett bra samarbete med våra hyresgäster, och att vi hjälps åt att lösa utmaningar när de uppstår.

Att vi har många lokaler och hyresgäster bidrar till att vi får intäkter och kan hålla avgifterna nere under snittet i området, men det innebär också att vi behöver värna om våra hyresgäster och se till att verksamheterna går bra så att de vill stanna kvar hos oss. Det är ett gemensamt ansvar och dessutom bidrar verksamheterna till ökad trivsel i vårt kvarter, vilket är värdeskapande på många sätt.

Sammanfattning

Vi kan säga att 2023 blev ett mycket innehållsrikt år, där vi lärde oss av våra utmaningar och fick en tydligare bild av vad som väntar oss. Vi är också mycket glada över medlemmarnas engagemang och hoppas på fler initiativ till gemensamma projekt, nya intressegrupper och spännande idéer som kan bidra till vår gemensamma trivsel!

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 253	0	0
Resultat efter finansiella poster	-17 971	-1 389	0
Soliditet	83	64	1
Skuldsättning / kvm	8904	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 798	0	0
Sparande / kvm	113	0	0
Energikostnad / kvm	149	0	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	514	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54	0	0
Räntekänslighet	26	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	775 100 000			-1 389 646	773 710 354
Disposition av föregående års resultat:		0	-1 389 646	1 389 646	0
Årets resultat				-17 971 289	-17 971 289
Belopp vid årets utgång	775 100 000	0	-1 389 646	-17 971 289	755 739 065

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 389 646
årets förlust	-17 971 289
	-19 360 935

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	320 000
i ny räkning överföres	-19 680 935
	-19 360 935

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	9 252 735	0
Övriga intäkter		123 428	0
Summa rörelseintäkter		9 376 163	0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 293 090	0
Övriga kostnader	5	-16 551	0
Personalkostnader	6	-156 980	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 423 007	-1 389 646
Summa fastighetskostnader		-23 889 628	-1 389 646
Rörelseresultat		-14 513 465	-1 389 646
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		344 739	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 802 563	0
Summa finansiella poster		-3 457 824	0
Resultat efter finansiella poster		-17 971 289	-1 389 646
Resultat före skatt		-17 971 289	-1 389 646
Årets resultat		-17 971 289	-1 389 646

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

862 094 011

870 768 961

Inventarier, verktyg och installationer

8

8 771 773

10 551 837

870 865 784

881 320 798

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

50 000

50 000

50 000

50 000

Summa anläggningstillgångar

870 915 784

881 370 798

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

153 026

837 930

Övriga fordringar

30 606 857

324 468 976

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 991

30 896 874

663 436

325 970 342

Kassa och bank

5 936 393

5 867 701

Summa omsättningstillgångar

36 833 267

331 838 043

SUMMA TILLGÅNGAR

907 749 051

1 213 208 841

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		775 100 000	775 100 000
		775 100 000	775 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 389 646	0
Årets resultat		-17 971 289	-1 389 646
		-19 360 935	-1 389 646
Summa eget kapital		755 739 065	773 710 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	73 108 875	115 924 200
Övriga skulder		1 710 050	1 710 050
Summa långfristiga skulder		74 818 925	117 634 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 815 325	1 050 000
Leverantörsskulder		292 824	1 218 602
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Aktuella skatteskulder		466 121	1 501 070
Övriga skulder		32 820 374	237 790 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		746 417	80 254 122
Summa kortfristiga skulder		77 191 061	321 864 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		907 749 051	1 213 208 841

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-17 971 289	-1 389 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		19 423 007	1 389 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 451 718	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		324 971 713	-308 176 312
Förändring av kundfordringar		684 904	626 120
Förändring av leverantörsskulder		-925 778	1 200 226
Förändring av kortfristiga skulder		-316 095 872	-505 696 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 086 685	-812 046 232
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 967 993	-69 022 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 967 993	-69 022 869
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	769 370 000
Upptagna lån		0	115 924 200
Amortering av lån		-1 050 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 050 000	885 294 200
Årets kassaflöde		68 692	4 225 099
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 867 701	1 642 602
Likvida medel vid årets slut		5 936 393	5 867 701

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas med nedanstående avskrivningstider i år.

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hyresgästanpassningar	10 år
Övriga poster	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	175 000 000	175 000 000
	175 000 000	175 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	5 052 758	0
Hyror	4 060 960	0
Övriga intäkter	139 017	0
	9 252 735	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	609 170	0
Reparationer	383 657	0
Planerat underhåll	22 662	0
Förvaltningsarvode	563 579	0
Försäkring	96 320	0
Fastighetsskatt	348 417	0
El	1 239 184	0
Uppvärmning	431 682	0
Vatten	269 760	0
Sophämtning	265 920	0
Kabel-TV och bredband	21 233	0
Övriga driftskostnader	41 505	0
	4 293 089	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Administrationskostnader	15 099	0
Bankkostnader	1 452	0
	16 551	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	119 450	0
	119 450	0

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 530	0
	37 530	0

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	156 980	0
--	----------------	----------

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	872 024 956	0
Nyanskaffning	8 880 024	872 024 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 904 980	872 024 956
Ingående avskrivningar	-1 255 995	0
Årets avskrivningar	-17 554 974	-1 255 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 810 969	-1 255 995
Utgående redovisat värde	862 094 011	870 768 961

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 685 488	0
Årets anskaffning	87 969	10 685 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 773 457	10 685 488
Ingående avskrivningar	-133 651	0
Årets avskrivningar	-1 868 033	-133 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 001 684	-133 651
Utgående redovisat värde	8 771 773	10 551 837

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,85	2024-03-05	13 571 775	14 621 775
SBAB	3,94	2024-03-05	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,99	2024-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,90	2025-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,79	2026-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,73	2027-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,69	2029-11-12	14 621 775	14 621 775
SBAB	3,64	2032-11-12	14 621 775	14 621 775
			115 924 200	116 974 200
Kortfristig del av långfristig skuld			43 865 325	1 050 000

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 1 050 000 kr att amorteras.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Herdenstam
Ordförande

Jakob Ljunggren

Sandra Ek

Farzad Ahmed

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 april 2024



Brf Telefoncentralen årsredovisning 2023
FASTSTÄLLD.pdf
(460782 byte)
SHA-512: 7cab381518c9b76d992a627c7f8ba4ed9d5e0
6e2846edcfcfb0a833f895f88c393624f461256d214823
289a4e2dc47d34337a450c77fd2e72066f6e490f671cd

Underskrifter

2024-04-26 11:52:19 (CET)



Anna Maria Ingeborg Herdenstam

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 15:43:31 (CET)



Farzad Ahmed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-25 15:44:48 (CET)



Jakob Ljunggren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 09:17:41 (CET)



Sandra Ek

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-26 14:20:06 (CET)



Katrine Söderberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Telefoncentralen årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

30ce1c020ca0a46eb506bd89435876564a3b21978d87ece003d5ef4d04747af5469f11729a93aea125b89c5cb9a21f89c8413dc2655d4abe19b8254f7c6f9440



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.