

Årsredovisning 2023

BF Vårt Hem nr 8 u.p.a

702002-5610



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 8 u.p.a

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
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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.

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 äga, förvalta och upplåta lägenheter för föreningens medlemmar i fastigheten nr 21 i kvarteret Rosen med adress Hälsingegatan 3 i Stockholm samt främja medlemmarnas intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1919-03-08. Stadgar registrerades 2016-05-23 hos Bolagsverket.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning

Rosen 21

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 810 kvm och 2 hyreslokaler om 229 kvm. Byggnadernas totalyta är 2039 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eric Nilsson	Ordförande
Lina Gauffin	Styrelseledamot
Jacqueline Lindahl	Styrelseledamot
Joakim Feldt	Styrelseledamot
Oscar Dahlberg	Suppleant

Valberedning

Lena Holmqvist

Maria Norberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Liv Bernard Revisor

Morgan Hellberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Årets underhåll:

- Energiutredning
- Inköp av ny tvättmaskin
- Ny dörrautomatik entrédörr

Planerat underhåll 2024

- Byte av expansionskärl
- OVK
- Stamspolning

Avtal med leverantörer

Vatten och avfall Stockholm Vatten och Avlopp

Fjärrvärme Stockholm Exergi

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ena fastighetslån, motsvarande SEK 2 000 000, löpte ut och omförhandlades till rörlig bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 15,00%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal med teknisk förvaltare.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 024	1 000	925	957
Resultat efter fin. poster	-455	-549	-410	282
Soliditet (%)	19	24	29	43
Yttre fond	1 046	799	799	-
Taxeringsvärde	83 765	83 765	69 657	69 657
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	433	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 853	2 867	2 867	2 867
Skuldsättning per kvm	2 533	-	-	-
Sparande per kvm	3	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Energikostnad per kvm	221	-	-	-
Räntekänslighet	6,60	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Uppllysning om negativt resultat

Som framgår av kassaflödesanalysen är årets negativa kassaflöde 61 TSEK och utgående likvida medel 743 TSEK. Föreningens belåning är relativt låg och årsavgifterna har höjts under året. Styrelsen bedömer att föreningens framtida åtaganden kan finansieras antingen via höjda årsavgifter eller nyupplåning alternativt en kombination av dessa.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Medlemsinsatser	3 679 204	-	-	3 679 204
Uppskrivningsfond	961 606	-	-	961 606
Fond för yttre underhåll	798 556	-	247 200	1 045 756
Balanserat resultat	-3 118 632	-549 275	-247 200	-3 915 107
Årets resultat	-549 275	549 275	-455 499	-455 499
Eget kapital	1 771 459	0	-455 499	1 315 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 915
Årets resultat	-455
Totalt	-4 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	247
Balanseras i ny räkning	-4 617
	-4 370

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	1 024	1 000
Övriga rörelseintäkter	3	9	0
Summa rörelseintäkter		1 033	1 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-817	-875
Övriga externa kostnader	8	-68	-55
Personalkostnader	9	-59	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462	-476
Summa rörelsekostnader		-1 405	-1 465
RÖRELSERESULTAT		-372	-465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89	-84
Summa finansiella poster		-83	-84
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-455	-549
ÅRETS RESULTAT		-455	-549

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 084	6 546
Maskiner och inventarier	12	44	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 128	6 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 128	6 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35	14
Övriga fordringar	13	20	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	39	26
Summa kortfristiga fordringar		94	53
Kassa och bank			
Kassa och bank		743	794
Summa kassa och bank		743	794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		837	847
SUMMA TILLGÅNGAR		6 965	7 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 679	3 679
Uppskrivningsfond		962	962
Fond för yttre underhåll		1 046	799
Summa bundet eget kapital		5 687	5 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 915	-3 119
Årets resultat		-455	-549
Summa fritt eget kapital		-4 371	-3 668
SUMMA EGET KAPITAL		1 316	1 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 164
Summa långfristiga skulder		0	3 164
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 164	2 025
Leverantörsskulder		96	97
Skatteskulder		7	7
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	382	326
Summa kortfristiga skulder		5 649	2 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 965	7 393

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-372	-465
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	462	476
	89	11
Erhållen ränta	6	0
Erlagd ränta	-70	-73
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25	-62
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41	-52
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34	148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18	34
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	100
Amortering av lån	-25	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25	-100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51	-66
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	794	859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	743	794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Vårt Hem nr 8 u.p.a har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	783	752
Hysesintäkter, lokaler	239	222
Kabel-TV/Bredband	2	0
Övriga intäkter	0	25
Summa	1 024	1 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	6	0
Övriga intäkter	1	0
Försäkringsersättning	2	0
Summa	9	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	30	33
Övrigt	8	0
Besiktning och service	27	14
Trädgårdsarbete	4	0
Snöskottning	0	2
Summa	68	51

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	3	30
Bostäder VVS	60	0
Tvättstuga	8	0
Värme	5	0
Ventilation	7	0
Hissar	0	10
Fönster	12	76
Summa	95	116

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	30	44
Uppvärmning	370	423
Vatten	50	41
Sophämtning	69	65
Summa	519	572

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26	36
Kabel-TV	20	23
Bredband	38	21
Fastighetsskatt	52	56
Summa	135	136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	16	31
Förbrukningsmaterial	0	2
Revisionsarvoden	1	0
Ekonomisk förvaltning	40	22
Konsultkostnader	11	0
Summa	68	55

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	47	48
Sociala avgifter	12	11
Summa	59	60

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89	83
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	89	84

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 548	11 548
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 548	11 548
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 002	-4 526
Årets avskrivning	-462	-476
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 464	-5 002
Utgående restvärde enligt plan	6 084	6 546
Bokfört värde på mark uppgår till	0	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 475	24 475
Taxeringsvärde mark	59 290	59 290
Summa	83 765	83 765

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162	162
Inköp	44	0
Utgående anskaffningsvärde	206	162
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-162	-162
Utgående avskrivning	-162	-162
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20	14
Summa	20	14

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
Försäkringspremier	13	0
Kabel-TV	5	5
Räntor	0	1
Bredband	9	9
Förvaltning	10	10
Summa	39	26

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	1,20 %	1 289	1 289
Stadshypotek	2024-01-02	5,00 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2024-06-01	1,21 %	1 875	1 900
Summa			5 164	5 189
Varav kortfristig del			5 164	2 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 164 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	9
El	3	6
Uppvärmning	58	50
Utgiftsräntor	30	11
Vatten	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	274	242
Summa	382	326

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 082	7 082

Underskrifter

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

Stockholm

Eric Nilsson
Ordförande

Jacqueline Lindahl
Styrelseledamot

Joakim Feldt
Styrelseledamot

Lina Gauffin
Styrelseledamot

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

Liv Bernard
Revisor

Morgan Hellberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:38

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.04.2024 09:10

DOCUMENT ID:

SJ0ZaZHIR

ENVELOPE ID:

rk9WazSxC-SJ0ZaZHIR

DOCUMENT NAME:

BF Vårt Hem nr 8 u.p.a, 702002-5610 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jacqueline Lindahl lindahljacqueline@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:22 11.04.2024 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/13) IP: 46.39.113.225
2. ERIC HUGO NILSSON eric_nilsson3@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 15:48 12.04.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/06) IP: 94.191.137.90
3. JOAKIM FELDT joakimfeldt@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2024 18:18 13.04.2024 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/12) IP: 46.39.113.23
4. Lina Emy Gauffin lina.gauffin@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 10:05 11.04.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/11) IP: 194.68.56.33
5. Liv Bernard livbernard@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 19:24 15.04.2024 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/04) IP: 46.39.113.199
6. Morgan Egon Robert Hellberg Morgan.hellberg@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:38 15.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/27) IP: 46.39.113.196

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

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

Revisionsberättelse

Undertecknade, av föreningsstämman i Bostadsföreningen Vårt Hem nr 8 u.p.a utsedda revisorer, har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2023.

Undertecknade är inte auktoriserade revisorer men revisionen är så långt som möjligt utformad i enlighet med praxis för sådana och god revisionssed i övrigt.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisningen, räkenskaperna eller förvaltningen.

Därför tillstyrks att föreningsstämman:

- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023
- fastställer resultat- och balansräkningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Stockholm det datum som framgår av den elektroniska underskriften

Liv Bernard

Morgan Hellberg