

Årsredovisning för

Brf Boken 5

769632-2952

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Boken 5, 769632-2952, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningensmedlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats.

Föreningen registrerades 2016 och är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kumla 3:1722, Kumla 3:1723 samt Kumla 3:182 i Tyresö kommun, med ett taxeringsvärde år 2022 på totalt 21 156 000 kr.

Adress: Bokvägen 5 A-I

Kommun: Tyresö

Församling: Tyresö

Upplåtelseform: Äganderätt

Antal lägenheter: 9

Byggnadsår: 2017/2018

Lägenheternas antal och typ

Fastigheterna är bebyggda med tre parhus om sex bostadslägenheter samt tre studiohus om tre bostadslägenheter. Till varje parhuslägenhet hör två parkeringsplatser och till varje studiohus hör en parkeringsplats. Varje lägenhet har tomtmark, altan och förråd i anslutning till lägenheten.

Lägenhetsyta, boyta

6 parhuslägenheter a 105 kvm

2 studiohuslägenheter a 21 kvm

1 studiölägenhet med 21 kvm (boyta) och 19 kvm (biyta)

Total lägenhetsyta, 712 kvm

Under verksamhetsåret har styrelsen haft ett flertal styrelsemöten.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan senaste ordinarie föreningsstämma.

Ledamöter:

Jens Nordquist - ordförande

Katerina Nyberg - ledamot

Martin Strand - ledamot

Suppleanter:

Sonny Roos - suppleant

Eva Fagerlund - suppleant

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	526 297	411 121	415 054
Resultat efter finansiella poster	-235 525	-265 792	-218 953
Soliditet %	80,5	80,7	81
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	700	569	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94,6	92,9	93,4
Skuldsättning per m ²	11 680	11 772	11 896
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	11 680	11 772	11 896
Sparande per m ²	142	100	130
Energikostnad per m ²	85	79	50
Räntekänslighet %	16,7	20,7	20,4

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningar och ökade räntekostnader. Resultatet är dock en förbättring med avseende på föregående år genom att en höjning av medlemsavgifterna genomfördes 2023-01-01.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	36 355 000	110 000	-829 918	-265 792
Balanseras i ny räkning			-265 792	265 792
Omräkningsdifferens			-1	
Reservering		22 000	-22 000	
Årets resultat				-235 525
Belopp vid årets utgång	36 355 000	132 000	-1 117 711	-235 525

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-1 117 711
Årets resultat	-235 525
Summa	-1 353 236
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	22 000
Balanseras i ny räkning	-1 375 236
Summa	-1 353 236

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		526 297	411 121
Övriga rörelseintäkter		0	25 114
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		526 297	436 235
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-134 810	-168 099
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-336 838	-336 838
Summa rörelsekostnader		-471 648	-504 937
Rörelseresultat		54 649	-68 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-290 174	-197 090
Summa finansiella poster		-290 174	-197 090
Resultat efter finansiella poster		-235 525	-265 792
Resultat före skatt		-235 525	-265 792
Årets resultat		-235 525	-265 792

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	43 253 658	43 561 958
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	82 132	110 670
Summa materiella anläggningstillgångar		43 335 790	43 672 628
Summa anläggningstillgångar		43 335 790	43 672 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96 431	5 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 448	15 640
Summa kortfristiga fordringar		123 879	20 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		184 181	114 599
Summa kassa och bank		184 181	114 599
Summa omsättningstillgångar		308 060	135 523
SUMMA TILLGÅNGAR		43 643 850	43 808 151

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 355 000	36 355 000
Fond för yttre underhåll		132 000	110 000
Summa bundet eget kapital		36 487 000	36 465 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 117 711	-829 918
Årets resultat		-235 525	-265 792
Summa fritt eget kapital		-1 353 236	-1 095 710
Summa eget kapital		35 133 764	35 369 290
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 228 000	8 294 000
Summa långfristiga skulder		8 228 000	8 294 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 000	88 000
Leverantörsskulder		6 156	-1
Övriga skulder		1 468	575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		186 462	56 287
Summa kortfristiga skulder		282 086	144 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 643 850	43 808 151

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	54 649	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 649	
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	-91 147	
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 808	
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 156	
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	78 950	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 800	
Årets kassaflöde	36 800	
Likvida medel vid årets början	114 599	
Likvida medel vid årets slut	151 399	

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges. Periodiseringar av kostnader och intäkter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Yttre underhållsfond

Avsättningar till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt- och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	100

Inventarier, verktyg och installationer	5
---	---

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, men har ingen påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiften.

Not 2 Intäkternas fördelning

Intäktsslag	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årsavgifter	498 108	405 060
Utdebiterad vattenförbrukning	19 216	25 112
Utdebiterad elförbrukning	7 658	6 063

Not 3 Personal

Ingen personal har varit anställd och inga löner har utbetalats.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Vatten och avlopp	20 354	20 405
Vattenförbrukning	35 191	35 273
El	25 160	20 714
Sophämtning	17 391	16 356
Fastighetsförsäkring	22 042	23 543
Summa	120 138	116 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Redovisningstjänster	19 818	28 898
Ersättning till revisor	-12 500	12 500
Övriga administrativa kostnader	7 354	10 410
Summa	14 672	51 808

Kommentar till not

Ersättning till revisor reserverades i förra bokslutet, men har inte realiserats under 2023 och upplöstes i och med detta bokslut.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	290 174	197 090

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 975 000	44 975 000
Utgående anskaffningsvärden	44 975 000	44 975 000
Ingående avskrivningar	-1 413 042	-1 104 742
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar, standardförbättringar fastighet	-308 300	-308 300
Utgående avskrivningar	-1 721 342	-1 413 042
Redovisat värde	43 253 658	43 561 958
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 230 000	13 230 000
Mark	7 926 000	7 926 000
Summa taxeringsvärde	21 156 000	21 156 000

Kommentar till not

Utgående redovisat värde byggnader 29 108 658 kronor (29 416 958 kronor)

Utgående redovisat värde mark 14 145 000 kronor (14 145 000 kronor)

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 688	142 688
Utgående anskaffningsvärden	142 688	142 688
Ingående avskrivningar	-32 018	-3 480
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-28 538	-28 538
Utgående avskrivningar	-60 556	-32 018
Redovisat värde	82 132	110 670

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 173-4	4,81	2026-10-23	3 971 000	4 037 000
Swedbank 547-6	2,28	2029-09-25	4 345 000	4 345 000
Summa			8 316 000	8 382 000

Kommentar till not

Lån Swedbank 173-4, ändrat från rörlig ränta till 3 års bindningstid 2023-10-23, amorteras med 88 000 kr årligen.

Lån Swedbank 547-6, ursprungligen 10 års bindningstid

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

Underskrifter

Tyresö

Datum framgår av den digitala underskriften.

Jens Nordquist
Styrelseordförande

Katerina Nyberg
Styrelseledamot

Martin Strand
Styrelseledamot

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende