

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 215-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 235899 byte

Hashvärde SHA256:

ecd9cc32302683a882907e6ecc8d22b63586562b7ddd90164af25a05bf03c8a1

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Karl Per Gidefjord 19920804-5857

Signerat med BankID 2024-05-01 11:26 Ref: 7a8ba88b-a947-4987-8da4-769e2787abe5

Rebecca Alienne Adbo

Signerat med BankID 2024-05-02 11:36 Ref: d74e540a-4c1d-455c-9948-376e829051dc

IVAN SEBASTIAN ENGLESON

Signerat med BankID 2024-05-02 16:21 Ref: 8d85ef11-532b-4903-9b59-ac2574c588b8

OLOF JÖRGEN AHLBERG

Signerat med BankID 2024-05-02 19:57 Ref: dcc6104b-3b00-4f4e-9aec-2b4b7046388c

ANNIKA LARSSON

Signerat med BankID 2024-05-03 13:12 Ref: cddfe71a-55f2-4226-a9a9-fba1835e3ba9

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Danarö 5

769634-1515

Räkenskapsåret

2023

botema

FASTIGHETS AB

info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Danarö 5, med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen konverterade från att vara en ekonomisk förening registrerad 2017-03-09 till att bli en bostadsrättsförening 2020-08-24.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten förvärvades ursprungligen av Danarö 5 Fastighet ekonomisk förening. Den ekonomiska föreningen lät fr.o.m. 2019 totalrenovera samt förändra fastighetens tre bostadsbyggnader i grunden.

Fastigheten Danarö 5 byggdes om från 24 lägenheter till att utgöra 11 radhus och 2 lägenheter. Projektet färdigställdes under hösten 2020.

Samtliga 13 bostadsrätter uppläts under november 2020 på Wählin Invest AB. Wählin Invest AB har å sin sida överlåtit samtliga 13 bostadsrätter på fysiska personer under 2020 och 2021.

Finansiering av totalrenoveringen av fastighetens tre byggnader skedde genom att Wählin Invest AB tillsköt andelskapital i avvaktan på att konvertering av ekonomisk förening till bostadsrättsföreningen kunde genomföras.

Efter att ekonomisk plan registrerats hos bolagsverket konverterade Wählin Invest AB sitt andelskapital och sina fordringar till insatser enligt den ekonomiska planen och tillträdde samtliga bostadsrätter.

Föreningens fastighet på Nora Torg i Danderyd har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Danarö	2020-04-24	Danderyd

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandsäkerhetskontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Respektive bostadsrätt är försedd med vattenburen golvvärme och egen frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

De ursprungliga byggnaderna uppfördes år 1979. Under 2020 byggdes de om från 24 lägenheter till att utgöra 11 radhus och 2 lägenheter. Byggnaderna består av tre huskroppar uppförda i huvudsak med 2 våningar bostäder.

Byggnadernas totala bostadsrättsyta uppgår till 1733 kvadratmeter.

Föreningens fastighet är en del i Nora Torgs samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som består av tre sektioner: 1) parkering, grönytor, lekplatser, gångvägar, belysning m.m. 2) servisledning för vatten m.m. och 3) garage.

Bostadsrättsföreningens fastighet har 13 andelar av 43 avseende sektion 1 i samfällighetsföreningen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt, varav 11 radhus med 5 rok och 2 lägenheter med 2 rok.

Respektive bostadsrätt har ett eget förråd i anslutning till bostaden, samt en parkeringsplats belägen på en gemensamhetsanläggning som förvaltas av Nora Torg samfällighetsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad i syfte att debitera elförbrukning för framtida laddstolpar

Byggnadernas tekniska status

Byggnaderna är totalrenoverade under 2020 och uppfyller nybyggnads-standard, vilket medför ett begränsat investeringsbehov relaterat till underhåll under 2021-2023 (år 1-3). Den ekonomiska planen räknar med kostnader relaterat till underhållsåtgärder under år 2024-2031 (år 4-11) för 260 000 kronor.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Ombyggnation och totalrenovering	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nya villkor på lån

Villkoren på två av föreningens tre lån om 4,850 tkr vardera löpte ut i december 2023 och har omförhandlats, där ett lån om 4,850 tkr blev bundet under 4 år till en ränta om 4% och ett lån om 4,850 tkr ligger med rörlig ränta (STIBOR 3M +0,54%). Både lånen har bibehållen amortering om 50 tkr per år (totalt 100 tkr per år för båda).

Investeringar i laddboxar på föreningens parkering

Under sommaren 2023 installerades 13 laddboxar på föreningens parkeringsplats. Investeringen kostade föreningen ca 270 tkr netto efter bidrag från Naturvårdsverket om 195 tkr.

Garantiservice genomförd på frånluftsvärmepumpar

Under året har garantiservice utförts på medlemmarnas frånluftsvärmepumpar för att utöka garantitiden till 5 år. Det noterades att medlemmarna ansvarar själva för respektive pump, men föreningen stod för garantikostnaden denna gång.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Planerad installation av fågelskydd vid takfoten på byggnaderna

Styrelsen utreder möjligheten att installera ett skyddsnet som hindrar fåglar att ta isolering från glipan vid takfoten in mot vinden vid respektive byggnad. Estimerad kostnad uppgår till ca 100 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 13 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 23.

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie årsstämma den 29 maj 2023:

Olof Ahlberg	Ledamot	Ordförande
Rebecca Adbo	Ledamot	
Karl Gidefjord	Ledamot	
Ivan Engleson	Ledamot	
Alexandra Holmberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ett styrelsearvode om 6,500 kr har utgått för en gemensam aktivitet för styrelsen.

Revisor

Annika Larsson Auktoriserad revisor, ordinarie Mazars AB

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2023 valdes Siri Broberg och Sara Berger att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	885	862	795	0
Resultat före avskrivningar men efter finansiella kostnader	242	191	503	0
Soliditet (%)	86,2	86,2	86,3	86,2
Årsavg per kvm BOA*	511	459	459	0
Skuldsättning per kvm BOA	8 396	8 482	8 569	0
Skuldsättning per kvm totalyta *	8 396	0	0	0
Räntekänslighet(%)	16	17	0	0
Driftkostnader per kvm BOA	202	317	132	0
Räntekostnad per kvm BOA	172	71	71	0
Sparande per kvm BOA	140	110	0	0
Energikostnad Per kvm Totalyta(kr)*	35	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	99	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat före avskrivningar men efter finansiella kostnader

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före avskrivningar, bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår vattenförbrukning och p-plats.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta *

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)*

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Driftkostnader per kvm bostadsrättyta (kr)
Fastighetskostnader och övriga kostnader i förhållande till bostadsrättsyta.

*Nytt nyckeltal för 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår.
Nyckeltal för årsavgifter per kvm, räntekänslighet för år 2022 och bakåt är inte relevant för jämförelser pga av ny beräkning.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust
Årets resultat visar ett underskott om 865 115 kr efter avskrivningar.

Allmänt

I det redovisade resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet.

I enlighet med föreningens redovisningsprinciper så tillämpas linjära avskrivningar på fastigheten. Avskrivningsmetoden medför att ett negativt resultat uppstår i föreningen. Det bokföringsmässiga underskottet är inget som påverkar föreningens betalningsförmåga, eller säger något om föreningens finansiella status, utan är resultatet av fastighetens höga bokförda värde, samt den linjära avskrivningsmetoden.

Det är viktigt att notera att en bostadsrättsförenings verksamhet bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte har något vinstsyfte. Årsavgifternas beslutas utifrån föreningens utbetalningar och inbetalningar, det vill säga kassaflödet. Avskrivningar är en bokföringsmässig åtgärd, och påverkar inte bostadsrättsföreningens kassaflöde då de inte är utbetalningar. Utbetalningar för föreningen består bland annat av driftkostnader, räntekostnader, amortering och renoveringar, medan inbetalningar består av årsavgifter och hyror av parkering.

Kassaflöde

Årets kassaflöde visar ett underskott om ca 175 tkr efter investeringar om ca 270 tkr relaterat till laddboxar, samt amortering om 150 tkr. Per den 31 december 2023 har föreningen ca 417 tkr i kassan, vilket nyttjas som ett buffert mot nuvarande ränteläge, oförutsägbara händelser samt planerat underhåll.

Intäkter

Intäkterna utgör primärt årsavgifter om 818 tkr under 2023. Årsavgifterna höjdes med 10% per 1 januari 2024 i syfte att möta ökade räntekostnader på lånen. Beroende på ränteläget och inflationen vid slutet av 2024 är planen att öka avgifterna med mellan 5% och 10%.

Lån

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken om totalt 14,550 tkr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Ingen fastighetsskatt utgår förrän 2036.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 175 000	61 679	-643 238	-893 386	93 700 055
Disp av föreg års resultat			-893 386	893 386	0
Förändring under året		61 679	-61 679	-865 115	-865 115
Belopp vid årets utgång	95 175 000	123 358	-1 598 303	-865 115	92 834 940

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 598 303
årets förlust	-865 115
	-2 463 418

behandlas så att	
avsättning till fond enligt stadgar	61 679
i ny räkning överföres	-2 525 097
	-2 463 418

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	885 443	861 623
Övriga rörelseintäkter	3	4 882	3 294
Summa rörelseintäkter		890 325	864 917
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-238 519	-434 335
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-111 064	-114 745
Avskrivningar	6	-1 107 815	-1 084 862
Summa rörelsekostnader		-1 457 398	-1 633 942
Rörelseresultat		-567 073	-769 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		478	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 520	-124 367
Summa finansiella poster		-298 042	-124 361
Resultat efter finansiella poster		-865 115	-893 386
Årets resultat		-865 115	-893 386

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	106 820 414	107 905 276
Inventarier	8	252 485	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 072 899	107 905 276

Summa anläggningstillgångar **107 072 899** **107 905 276**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		170 130	144 551
Övriga fordringar		6 906	6 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 577	36 797
Summa kortfristiga fordringar		216 613	188 132

Kassa och bank

Kassa och bank		416 658	591 997
Summa kassa och bank		416 658	591 997
Summa omsättningstillgångar		633 271	780 129

SUMMA TILLGÅNGAR **107 706 170** **108 685 405**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 175 000	95 175 000
Fond för yttre underhåll		123 358	61 679
Summa bundet eget kapital		95 298 358	95 236 679
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 598 303	-643 238
Årets resultat		-865 115	-893 386
Summa ansamlad förlust		-2 463 418	-1 536 624
Summa eget kapital		92 834 940	93 700 055
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 400 000	14 550 000
Summa långfristiga skulder		14 400 000	14 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	150 000	150 000
Leverantörsskulder		15 822	26 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 408	258 356
Summa kortfristiga skulder		471 230	435 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 706 170	108 685 405

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-865 115	-893 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 107 815	1 084 862
Betald skatt	0	-79 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	242 700	112 436
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-25 579	-144 551
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 902	77 395
Förändring av leverantörsskulder	-11 172	-2 738
Förändring av kortfristiga skulder	47 052	150 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 099	193 384
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-275 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 438	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-175 339	43 384
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	591 997	548 613
Likvida medel vid årets slut	416 658	591 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3 samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark samt inventarier, verktyg och installationer har vid första redovisningstillfället redovisats till anskaffningsvärde. Byggnader har delats upp i betydande komponenter med väsentligt olika förbrukningstakt. Avskrivning sker över respektive tillgångs eller i förekommande fall varje komponents nyttjandeperiod. Upplysning om avskrivningstid mm lämnas i not.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader:

Stomme	100
Tak	40
Fasad	40
Värme, ventilation	25
Laddstolpar	12

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	818 667	794 822
P-plats	46 800	46 800
Vattenförbrukning	19 980	19 968
Öresutjämning	-4	33
	885 443	861 623

Vid beräkningen av föreningens nyckeltal ingår vatten och p-plats i årsavgifter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pant- och överlåtelseavgift	2 846	476
Avgift andrahand	0	2 818
Övriga ersättningar och intäkter	2 036	0
	4 882	3 294

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga fastighetskostnader	-8 145	-918
Marktytor, trädgård	-33 905	-251 456
El	-6 606	-4 914
Övriga reparationer	-23 400	-18 618
Vatten och avlopp	-53 696	-52 946
Sophämtning/renhållning	-26 000	-26 000
Fastighetsförsäkring	-26 408	-25 031
Kabel-tv- Bredband	-60 360	-54 452
Öresutjämning	1	0
	-238 519	-434 335

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-26 750	-22 500
Fastighetsförvaltning	-27 216	-24 696
Sammanträderskostnader	80	-7 810
Bankkostnader	-4 078	-739
Styrelsearvode	-6 500	-5 200
Nora Torgs samfällighetsförening	-45 800	-53 800
Övriga externa kostnader	-800	0
	-111 064	-114 745

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	-1 084 862	-1 084 862
Inventarier	-22 953	0
	-1 107 815	-1 084 862

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	110 075 000	110 075 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	110 075 000	110 075 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 169 724	-1 084 862
Årets avskrivningar enligt plan	-1 084 862	-1 084 862
Utgående avskrivning enligt plan	-3 254 586	-2 169 724
Planenligt restvärde vid årets slut	106 820 414	107 905 276
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 855 000	29 855 000
Mark	31 824 000	31 824 000
	61 679 000	61 679 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	61 679 000	61 679 000
Lokaler	0	0
	61 679 000	61 679 000
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Vid årets början	70 445 525	70 445 525
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	70 445 525	70 445 525
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnad	67 190 939	68 275 801
Mark	39 629 475	39 629 475
	106 820 414	107 905 276

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp laddstolpar	470 438	
Erhållen bidrag	-195 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275 438	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-22 953	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 953	0
Utgående redovisat värde	252 485	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,000	2027-12-01	4 850 000	4 900 000
Stadshypotek	1,020	2026-12-01	4 850 000	4 900 000
Stadshypotek	4,603	2024-12-05	4 850 000	4 900 000
			14 550 000	14 700 000
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	150 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not för ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Underskrifter

Stockholm 2024

Ivan Engleson
Ledamot

Rebecca Adbo
Ledamot

Olof Ahlberg
Ordförande

Karl Gidefjord
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Annika Larsson
Auktoriserad revisor
Mazars AB