

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Barkborren 7

769608-9148

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Barkborren 7, 769608-9148 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Verksamhetsberättelse för Bostadsrättsföreningen Barkborren 7, 2023

Bostadsrättsföreningen Barkborren 7, bildades 2002, då under namnet Barkborren 8. Fastigheten består av 15 bostadsrätter, tre hyresrätter samt ett garage.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen innehar marken med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal med Stockholms kommun gäller till 2038-04-01. (40 års-perioder). Avgäldsreglering sker var 10:e år. Nästa reglering sker 2028-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

En underhållsplan finns, utförd av Kreativ Byggkonsult 2022.

Vid årsmötet valdes följande styrelse:

Sebastian Larsson, ordförande
Sofia Karlsson Öhlin, ledamot
Amanda Olvesten, ledamot
Malin Svanström, ledamot

Marlene Bustos, suppleant
Jonas Schützler, suppleant

Årets händelser:

- Ett stambyte av alla stammar i källaren har genomförts samt stamspolning.
- Ett mindre reparationsarbete har genomförts på ett fönster i en av hyresrätterna.
- Föreningen har mottagit ett kärl för kompostering av matavfall från Stockholms stad.
- Avgifterna höjdes med 10% från 230701
- Två överlåtelse har skett.
- Ny hyresgäst till garaget.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	781 954	764 607	760 476	760 250
Resultat efter finansiella poster	-169 968	24 806	-180 028	70 946
Soliditet, %	55	55	55	56
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	946	901	901	901
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	9 119			
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	7 290			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	192			
Räntekänslighet, %	10			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	356			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	68			

Upplysning vid förlust

Verksamheten har under året redovisat en förlust. Den består till stor del av underhållsarbeten som genomförts.

För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgifterna med 10% från 1 juli 2023, det kommer att generera mer intäkter under 2024. Det som inte kan täckas av befintlig kassa framöver kommer att finansieras med ytterligare avgiftshöjningar och lån eller genom att sälja någon av hyresrätterna i det fall vi får vakanser.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 341 543	846 554	159 829	-1 496 992	24 806
Disposition av föregående års resultat				24 806	-24 806
Avsättning till fond för yttre underhåll			63 993	-63 993	
Årets resultat					-169 968
Vid årets slut	7 341 543	846 554	223 822	-1 536 179	-169 968

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 536 179
årets resultat	-169 968
Totalt	-1 706 147
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	63 993
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-132 989
balanseras i ny räkning	-1 637 151
Summa	-1 706 147

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

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			
Nettoomsättning	2	781 954	764 607
Övriga rörelseintäkter	3	3 881	-
Summa rörelseintäkter		<u>785 835</u>	<u>764 607</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-553 234	-401 072
Förvaltningskostnader	5	-86 605	-71 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 883	-173 883
Summa rörelsekostnader		<u>-813 722</u>	<u>-646 928</u>
Rörelseresultat		<u>-27 887</u>	<u>117 679</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 500	1 460
Räntekostnader		-159 581	-94 333
Summa finansiella poster		<u>-142 081</u>	<u>-92 873</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-169 968</u>	<u>24 806</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-169 968</u>	<u>24 806</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-169 968</u>	<u>24 806</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	11 203 496	11 365 152
Inventarier	7	36 681	48 908
Summa materiella anläggningstillgångar		11 240 177	11 414 060
Summa anläggningstillgångar		11 240 177	11 414 060
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144 475	132 920
Övriga fordringar		31 404	83 297
Summa kortfristiga fordringar		175 879	216 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		864 790	828 561
Summa kassa och bank		864 790	828 561
Summa omsättningstillgångar		1 040 669	1 044 778
SUMMA TILLGÅNGAR		12 280 846	12 458 838

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		7 341 543	7 341 543
Upplåtelseavgifter		846 554	846 554
Fond för yttre underhåll		223 822	159 829
Summa bundet eget kapital		8 411 919	8 347 926
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 536 178	-1 496 992
Årets resultat		-169 968	24 806
Summa fritt eget kapital		-1 706 146	-1 472 186
Summa eget kapital		6 705 773	6 875 740
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	-	3 117 908
Summa långfristiga skulder		-	3 117 908
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 197 577	2 122 189
Leverantörsskulder		36 702	33 721
Skatteskulder		62 564	60 024
Övriga skulder		1 450	1 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 780	247 806
Summa kortfristiga skulder		5 575 073	2 465 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 280 846	12 458 838

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-169 968	24 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	173 883	173 883
	3 915	198 689
Betald skatt	2 540	1 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 455	200 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	40 338	-52 211
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	31 957	18 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 750	166 586
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-61 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-61 135
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-42 520	-42 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 520	-42 520
Årets kassaflöde	36 230	62 931
Likvida medel vid årets början	828 560	765 629
Likvida medel vid årets slut	864 790	828 560

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	133
-Takrenovering	20
-Portar	20
-Målning trapphus	20
-Renovering av fastighet utomhus	25
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	539 142	513 468
Hysesintäkter	242 450	250 890
Påminnelseavgift	360	240
Öresutj	2	9
Summa	781 954	764 607

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.
Hushållsel ingår ej.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	3 881	-
Summa	3 881	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Städning	20 447	18 487
Markskötsel	-	990
Förbrukningsmaterial/-inventarier	1 705	6 808
Underhållsplan	-	19 334
Reparation och underhåll	-	24 224
Underhåll	132 989	-
Reparation	8 599	-
Elkostnader	44 514	27 629
Värmekostnader	175 429	148 310
Vattenkostnader	33 603	26 879
Sophämtning	22 086	18 125
Snöröjning	4 375	4 375
Försäkring	23 384	21 583
Tomträttsavgäld	48 400	48 400
Kabel-TV	5 791	5 276
Fastighetsskatt	31 912	30 652
Summa	553 234	401 072

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	43 915	37 905
Styrelsearvoden	15 600	15 450
Sociala avgifter	4 902	4 618
Revisionsarvoden	22 188	14 000
Summa	86 605	71 973

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 443 312	14 443 312
	14 443 312	14 443 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 078 160	-2 916 504
-Årets avskrivning enligt plan	-161 656	-161 656
	-3 239 816	-3 078 160
Redovisat värde vid årets slut	11 203 496	11 365 152
I utgående redovisat värde ingår tomträtt med	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärde byggnader:	8 452 000	8 452 000
Taxeringsvärde mark:	12 879 000	12 879 000
	21 331 000	21 331 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	150 187	89 052
-Nyanskaffningar		61 135
Vid årets slut	150 187	150 187
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-101 279	-89 052
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 227	-12 227
Vid årets slut	-113 506	-101 279
Redovisat värde vid årets slut	36 681	48 908

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank, räntesats 2,080% bundet tom 240325	1 706 308	1 706 308
Swedbank, räntesats 5,000% rörlig ränta tom 240328	1 579 669	1 588 589
Swedbank, räntesats 2,080% bundet tom 240325	1 411 600	1 445 200
Swedbank, räntesats 5,000% rörlig ränta tom 240328	250 000	250 000
Swedbank, räntesats 5,000% rörlig ränta tom 240328	250 000	250 000
	5 197 577	5 240 097
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	5 197 577	2 122 189
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	3 117 908
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	5 197 577	5 240 097

Lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2023.
Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller
under 2024. Amortering som planeras göras är 42 520 kr/år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	8 400 000	8 400 000
	8 400 000	8 400 000

Underskrifter

Stockholm / 2024

Sebastian Larsson
Ordförande

Sofia Karlsson Öhlin

Malin Svanström

Amanda Olvesten

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Frida Wilson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

