

Bostadsrättsföreningen Kassören 20

Org.nr: 716418-7788

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kassören 20, organisationsnummer 716418-7788, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Sundbyberg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Annika Skarf	Ordförande från 23-10-23
Ordförande	Axel Lindholm	Ordförande 23-05-29 till 23-10-23
Ledamot	Axel Lindholm	Från 23-10-23
Ordförande	Anna Westerberg	Ordförande fram till 23-05-29
Ledamot	Jonas Sandgren	Fram till Juli 2023
Ledamot	Morten Davis-Tewes	Fram till 23-05-29
Ledamot	Pantea Moafi	Fram till 23-05-29
Ledamot	Axel Lindholm	23-05-29-23-10-23
Ledamot	Carl Kinga	Från 23-05-29
Ledamot	Mats Nordlander	Från 23-10-23
Ledamot	Kendy Möller	Från 23-10-23
Suppleant	Annika Skarf	Suppleant till 23-02-03
Suppleant	Eva Hallstan	Suppleant till 23-05-29
Suppleant	Karin André	Suppleant från 23-05-29

Revisor

Intern	Marika Eriksen
Extern	María Johansson

Vald vid extrastämma 24-02-08

K
as
ck
2 (15)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 .
På stämman deltog 14 st medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-03-20 samt 2023-10-23.

Vid extrastämman 2023-03-20 beslutades om Vinden.

18 st medlemmar deltog.

Vid extrastämman 2023-10-23 beslutades om ny styrelse.

14 st medlemmar deltog.

Styrelsen har under året hållit 11 Ordinarie samt ett antal extra arbetsmöten / styrelse sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Vegagatan 16 Sundbyberg.

Nybyggnadsår: 1945

Ombyggnadsår: 2009

Värdeår: 1945

Fastighetsbeteckning: KASSÖREN 20

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

P-platser

	Antal	Total yta m ²		Antal platser
1 kokvrå	3	78		8
2 rok	8	448		
3 rok	4	292		
Summa	15	818	Lokaler upplåtna med hyresrätt	
Totalt antal bostadslägenheter:		15		Antal Total yta m²
			Lokaler	2 100
Totalyta (m²):		918		

CK AS R
UPP VAC
H
3 (15)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningsfrågor

Renoveringshistorik

1991- Fasadenovering

1997-1998 Stambyte

1998- Trädgård, framsidans stenväggning och nytt gräs

2000- Byte av styr- och reglerutrustning till fjärrvärmecentralen i källaren

2004- Renovering av fönster

2006- Tvättstuga

2006- Trapphus

2007- Renovering av tak (ny läkt, papp, nya tegelpannor, plåt mm)

2009- Byte av elstigare. Omdragning av lägenheter

2009- Stadsnät

2010- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

2011- Spolat avlopp

2011- Värmejustering och byte av termostater

2012- Trädgård, gräsmattan, grus och singel vid husfasaden

2012- Införskaffning av sopkärlskåp för sortering av avfall

2013- Fönsterbyte i samtliga lägenheter, källarutrymmen och lokal

2014- Renovering och ommålning av fasad

2015- Byte av torktumlare

2016- Byggt ny grind vid ingång till fastighet

2017-OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

2018-Energideklaration

2018-Besiktning av balkongplattformarna

2021-Ny avfuktare i tvättstugan Nytt expansionskärl

2021-2022 Nya avloppstammar m.m under huset och ut till gatan, kallvatten in, Sandfång för dagvatten, brunnar m.m

2022- Stamspolning och byte av fläkt i tvättstugan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft ej budgeterade extrakostnader på konsultarvode 90.000 kr samt förlikningskostnader 137.341 kr. Dessa hör samman med beslut som togs under 2022 avseende frågan om försäljning av vinden, där extrastämman 2023-03-20 beslutade att inte gå vidare med det förslag som styrelsen lagt fram för omröstning. Därmed avslutades processen med försäljningen.

Vid extrastämman 2023-10-23 valdes en ny styrelse då antalet ordinarie ledamöter som valdes på ordinarie stämman blivit för få samt vissa inte var förenliga med föreningens stadgar.

CK AD K
JH V

A

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 22
Tillkommande medlemmar under året 2
Avgående medlemmar under året 2
Under året har 1 överlåtelser skett.

15 bostadsrätter

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	684	668	593	595
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 167	- 486	- 797	110
Balansomslutning, tkr	4 462	5 106	5 707	4 889
Årsavgift bostadsrätt kr/kvm	775	738	671	671
Soliditet ¹ , %	-12	-7	16	19
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	766			
Skuldsättning / kvm	5 229			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 868			
Sparande/kvm	103			
Räntekänslighet	8			
Energikostnad / kvm	249			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

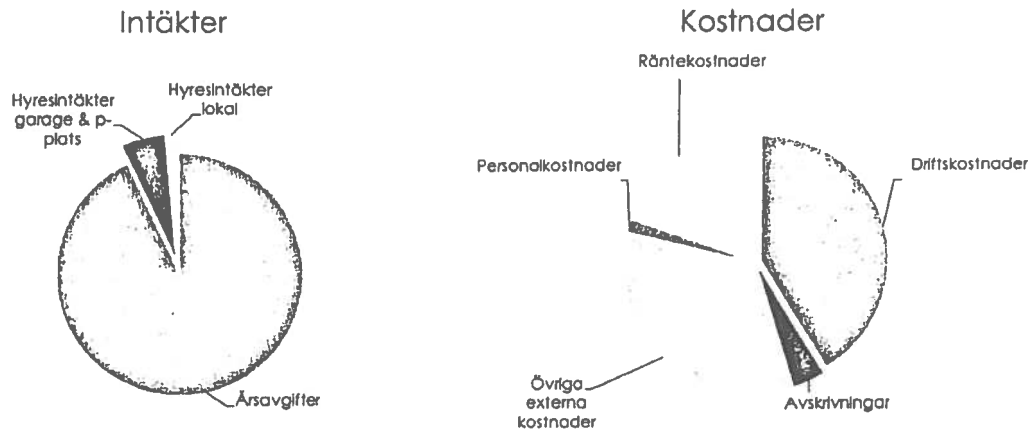
Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Handwritten signatures and initials: CK, AS, AA, and a large signature.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har justerat årsavgifterna samt ökat intäkterna på parkering. Årsavgifterna höjdes med 5% fr 1/4 samt med 30% fr 240101. Vi har även planerat att öka hyresintäkten på lokalen. (Detta minusresultat i år uppkom på grund av extraordinära kostnader utanför budget. Dessa ligger inte inom det normala underhållet i förvaltningen av fastigheten)



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 550 653 kronor.

Handwritten signatures and initials, including 'AA', 'CK', and 'LA'.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 225 174	357 555	- 1 458 253	- 486 498
Resultatdisposition enligt stämman:		56 181	-56 181	
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			- 486 498	486 498
Årets resultat				- 166 874
Belopp vid årets utgång	1 225 174	413 736	- 2 000 932	- 166 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 000 932
Årets resultat	- 166 874
Totalt	- 2 167 806

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 181
Balanseras i ny räkning	- 2 223 987
Totalt	- 2 167 806






Avsättning till yttre fond sker med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

MS
CK
AA
7 (15)

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	684 383	668 472
Summa Rörelseintäkter		684 383	668 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-339 770	-893 754
Övriga externa kostnader	3	-303 852	-124 147
Personalkostnader		-13 099	-13 142
Avskrivningar		-33 384	-33 384
Summa Rörelsekostnader		-690 105	-1 064 427
RÖRELSERESULTAT		-5 722	-395 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 223	-90 543
Summa Finansiella poster		-161 152	-90 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-166 874	-486 498
RESULTAT FÖRE SKATT		-166 874	-486 498
ÅRETS RESULTAT		-166 874	-486 498






 8 (15)

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 003 628	4 029 824
Inventarier, verktyg och installationer	5	26 884	34 072
Summa materiella anläggningstillgångar		4 030 512	4 063 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 030 512	4 063 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 600
Övriga fordringar		1 159	2 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	24 846	5 053
Summa kortfristiga fordringar		26 005	13 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		405 906	1 028 136
Summa kassa och bank		405 906	1 028 136
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		431 911	1 041 927
SUMMA TILLGÅNGAR		4 462 423	5 105 823

Handwritten signatures

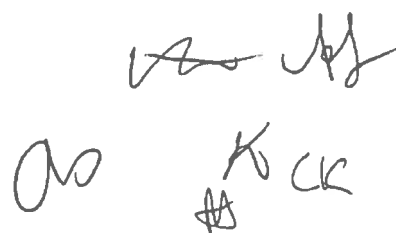
Handwritten initials

Handwritten initials

Handwritten signature

Balansräkning

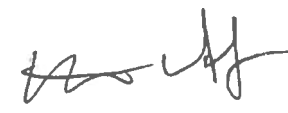
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 225 174	1 225 174
Fond för yttre underhåll		413 736	357 555
Summa bundet eget kapital		1 638 910	1 582 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 000 932	-1 458 253
Årets resultat		-166 874	-486 498
Summa fritt eget kapital		-2 167 806	-1 944 751
SUMMA EGET KAPITAL		-528 896	-362 022
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	844 164	5 311 461
Summa långfristiga skulder		844 164	5 311 461
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 956 256	39 612
Leverantörsskulder		59 502	16 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	131 397	99 830
Summa kortfristiga skulder		4 147 155	156 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 462 423	5 105 823




Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-5 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		33 384
Summa		27 662
Erhållen ränta		71
Erlagd ränta		-161 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-133 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-12 214
Förändring av rörelseskulder		74 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-71 577
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-550 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 063 153
Årets kassaflöde		-622 230
Likvida medel vid årets början		1 028 136
Likvida medel vid årets slut		405 906

ao



 CK

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Inventarier	20	5

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	626 325	603 672
Hysesintäkter lokaler	26 400	26 400
Hysesintäkter garage och p-platser	38 258	38 400
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-6 600	0
Totalt nettoomsättning	684 383	668 472

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	30 262	39 273
Uppvärmning	143 313	130 547
Vatten och avlopp	54 835	47 779
Sophämtning	42 408	39 793
Brandskydd	0	1 197
Fastighetsstäd	0	14 186
Bredband	11 256	11 250
Försäkring	18 126	54 996
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	25 105	24 055
Förbrukningsmaterial	305	0
Reparation och underhåll portar och lås	1 115	0
Reparation och underhåll tvättstuga	3 869	27 485
Reparation och underhåll el	7 676	0
Reparation och underhåll VVS	1 500	493 688
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	6 334
Reparation- och underhållsmaterial	0	3 171
Totalt driftkostnader	339 770	893 754

Handwritten signatures and initials, including "AS", "CK", and a signature that appears to be "L. U. S.".

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
Arvode ekonomisk förvaltning	38 124	36 444
Extra ekonomisk förvaltning	694	2 625
Konsultarvode	90 397	50 000
Bankkostnader	1 926	1 874
Övriga administrativa kostnader	800	0
Föreningsomkostnader	0	717
Övriga kostnader	166 181	27 325
Totalt övriga externa kostnader	303 852	124 147

*Övriga kostnader, Förlikning samt ersättning förlorad inkomst för lokalhyresgäst.

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 239 000	5 239 000
Anskaffningsvärde mark	480 700	480 700
Utgående anskaffningsvärden	5 719 700	5 719 700
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 689 876	- 1 663 680
Årets avskrivningar	- 26 196	- 26 196
Utgående avskrivningar	- 1 716 072	- 1 689 876
Utgående redovisat värde	4 003 628	4 029 824
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 324 000	9 324 000
Taxeringsvärde mark	9 403 000	9 403 000
	18 727 000	18 727 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	143 800	143 800
Utgående anskaffningsvärden	143 800	143 800
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 109 728	- 102 540
Årets avskrivningar	- 7 188	- 7 188
Utgående avskrivningar	- 116 916	- 109 728
Utgående redovisat värde	26 884	34 072

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	19 710	0
FRUBO AB	3 260	3 177
Sundbybergs Bredband	1 876	1 876
Summa	24 846	5 053

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "KSK".

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 459594	2024-03-30	2,24 %	571 716	579 869
Stadshypotek 297278			0	262 500
Stadshypotek 697160	3 mån	4,89 %	96 540	126 540
Stadshypotek 809483			0	250 000
Stadshypotek 155110	3 mån	1,89 %	844 000	844 000
Stadshypotek 341215	2025-01-30	1,09 %	844 164	844 164
Stadshypotek 556827	3 mån	4,89 %	844 000	844 000
Stadshypotek 424696	3 mån	4,89 %	1 600 000	1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 800 420	5 351 073
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 956 256	-39 612
			844 164	5 311 461

Lån som omsätts under 2024 redovisas enligt god sed som kort skuld.
Föreningens finansiering är dock långsiktig och lånen kommer att sättas om.
Planenlig amortering 2024 är 40.000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn/förutb intäkt	25 372	39 496
Uppl utgiftsräntor	20 082	11 360
Förskottsbet avgift/hyra	72 844	48 974
Styrelsearvode och soc avg	13 099	0
Summa	131 397	99 830

as #
VA af

CR

A

Not 9. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

4 150 000

4 150 000

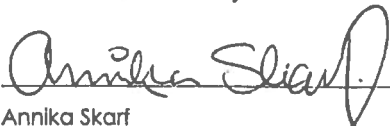
Summa:

4 150 000

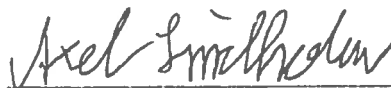
4 150 000

Underskrifter

Sundbyberg den 7/5 2024



Annika Skarf



Axel Lindholm



Carl Kinga

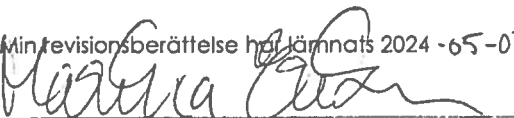


Mats Nordlander

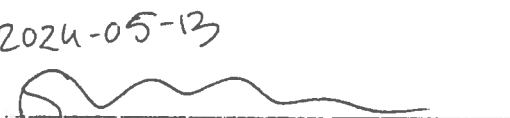


Kendy Möller

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03, 2024-05-13



Marika Eriksen
Intern revisor



Maria Johansson
Auktoriserad revisor