

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Torparfars Väg 8
769630-7060

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torparfars Väg 8, 769630-7060 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att:

- Redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid räkenskapsårets utgång.
- Upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- En gång om året besikta föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- Minst en månad före ordinarie föreningsstämma lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret till revisorn.
- Senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen tillgänglig för medlemmar och på begäran lämna ut den.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades år 2015-09-19. Föreningens stadgar registrerades 2017-07-11 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-05.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Richard Olsson	Ledamot, styrelseordförande
Orang Teimouri	Ledamot
Irina Sjöström	Ledamot

Revisor

Carl-Michael Björling	Ordinarie Intern
-----------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 21 mars 2024.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Säte</i>
Stockholm Torparmor 35	2017-06-20	Vällingby
Stockholm Torparmor 42	2017-06-20	Vällingby
Stockholm Torparmor 43	2017-06-20	Vällingby

Försäkring via Protector, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 2017 och består av 5 bostadshus om totalt 8 lägenheter.

Bostadsarean är 822kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>> 5 rok</i>
Antal lägenheter	2 st				1 st	5 st

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Reparation i lägenhet 8A har under året utförts på grund av vattenskada.

Planerat underhåll

Planerat underhåll 2030

Ommålning av husen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Medlemslokaler: 0 st

Upplåtelser under året: 0 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12 st

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	407	360	363	363
Resultat efter finansiella poster	-141	-176	-125	-161
Soliditet, %	66	66	67	67
Årsavgift (kr/kvm)	485			
Skuldsättning (kr/kvm)	12 608			
Sparande (kr/kvm)	110			
Räntekänslighet (%)	26			
Energikostnad (kr/kvm)	44			

Årets förlust påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då förlusten uppstått på grund av avskrivningar, vilket inte belastar föreningen likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	34 885 000	148 225	-14 289 796
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		28 770	-28 770
Årets resultat			-140 674
Vid årets slut	34 885 000	176 995	-14 459 240

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlad förlust:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 288 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 645
årets resultat	-140 674
Totalt	-14 459 240
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-14 459 240
Summa	-14 459 240

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	406 954	359 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		406 954	359 506
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-125 322	-91 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-236 414	-236 414
Summa rörelsekostnader		-361 736	-328 133
Rörelseresultat		45 218	31 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 967	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 859	-207 858
Summa finansiella poster		-185 892	-207 747
Resultat efter finansiella poster		-140 674	-176 374
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-140 674	-176 374
Skatter			
Årets resultat		-140 674	-176 374

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 mark	5	30 695 513	30 929 784
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 287	6 430
Summa materiella anläggningstillgångar		30 699 800	30 936 214
Summa anläggningstillgångar		30 699 800	30 936 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 845	4 956
Summa kortfristiga fordringar		16 845	4 956
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 790	331 072
Summa kassa och bank		338 790	331 072
Summa omsättningstillgångar		355 635	336 028
SUMMA TILLGÅNGAR		31 055 435	31 272 242

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 885 000	34 885 000
Fond för yttre underhåll		176 995	148 225
Summa bundet eget kapital		35 061 995	35 033 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 318 566	-14 113 422
Årets resultat		-140 674	-176 374
Summa fritt eget kapital		-14 459 240	-14 289 796
Summa eget kapital		20 602 755	20 743 429
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 318 000	10 390 000
Summa långfristiga skulder		10 318 000	10 390 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	48 000	24 000
Leverantörsskulder		37 009	39 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 671	75 127
Summa kortfristiga skulder		134 680	138 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 055 435	31 272 242

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		
Försäljningintäkter	369 045	327 428
Övriga intäkter	37 909	32 078
Summa intäkter	406 954	359 506
Externa kostnader	-125 322	-91 719
Ränteintäkter	1 967	111
Räntekostnader	-187 859	-207 858
Likviditet från resultatet	95 740	60 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 888	146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-28 134	51 756
Acum likviditetsförändring	55 718	111 942
Investeringsverksamheten		
Nettoinvestering	-	-
Nettoförändring lån	-48 000	-12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 000	-12 000
Årets kassaflöde	7 718	99 942
Likvida medel vid årets början	331 072	231 129
Likvida medel vid årets slut	338 790	331 071

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala intäkter i förhållande till totalalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden i förhållande till totalalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden i förhållande till den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter	369 045	327 428
Fakturerade kostnader	37 909	32 078
Summa Nettoomsättning	406 954	359 506

I föreningens årsavgifter ingår bostadshyra, vatten och sophämtning.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	36 093	29 321
Underhåll fastighet	17 065	
Försäkring	15 821	15 016
Förbruknings inventarier och material	1 649	1 736
Övriga externa kostnader	54 694	45 646
Summa	125 322	91 719

Not 4 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 178 937	32 178 937
	32 178 937	32 178 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 249 153	-1 014 882
-Årets avskrivning enligt plan	-234 271	-234 271
	-1 483 424	-1 249 153
Redovisat värde vid årets slut	30 695 513	30 929 784
Taxeringsvärde mark	5 671 000	5 671 000
Taxeringsvärde byggnad	15 428 000	15 428 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 716	10 716
Vid årets slut	10 716	10 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 286	-2 143
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 143	-2 143
Vid årets slut	-6 429	-4 286
Redovisat värde vid årets slut	4 287	6 430

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 10 366 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkning.

	Belopp 2023-12-31	Ränta, %	Vilkors- ändringsdag
Lånfristiga skulder			
SEB	3 500 000	1,28%	2025-10-28
Handelsbanken	3 366 000	0,95%	2024-10-30
Handelsbanken	3 452 000	3,94%	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 318 000		
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	48 000		
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	48 000		

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	10 426 000	10 426 000
Summa ställda säkerheter	10 426 000	10 426 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Richard Olsson
2024-

Orang Teimouri
2024-

Irina Sjöström
2024-

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Carl-Michael Björling