

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Österåker

769639-0983

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bofinken i Österåker, 769639-0983, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Bofinken i Österåker registrerades hos Bolagsverket 2020-10-07.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2020-10-07.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Berga 6:750-755, 6:804-808 och 6:810-811, Österåker. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 26 bostäder (parhus) i 13 huskroppar.
Den totala lägenhetsytan är ca 2 730 kvm tomtytan är ca 10 873 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen ingår i Lövsångarvägens samfällighetsförening (717922-4824) som förvaltar och driftar gemensamhetsanläggningen Österåker Berga ga:46. Gemensamhetsanläggningen innehåller vägar samt servitut för vatten-, dagvatten- och fiberledningar.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Jessica Gummesson, ledamot

Sten-Ove Angmo, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan. Enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ske enligt ekonomisk plan. För år 2 ska avsättningen uppgå till 140 000 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastigheten sker enligt ekonomisk plan med 120 år.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen sköts av Delagott Real Estate AB.

Föreningens fastighetslån är 231231 upptagna hos Swedbank och uppgick vid årsskiftet till 35 135 000 kr varav 35 % är bundet i fyra år med förfallodag 2023-12-22 och 65 % är placerat med rörlig ränta. Amortering sker med 355 000 kr per år.

Pågående diskussioner finns med förhandstecknare kring att årsavgifterna höjts mellan kostnadskalkyl och ekonomisk plan. Förhandstecknare anser att höjningen är väsentlig och vill därför inte signera sina upplåtelseavtal. Till följd av detta har ännu inte alla insatser betalats in. Då fordringar på föreningen har förfallit till betalning har diskussioner förts med OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB som sedan ställt ut reverser och föreningen har gjort avbetalningar på dessa så vid årsskiftet kvarstår en skuld på 19 955 000 kr. Reversens förfallodag är vid anfordran eller när samtliga gäldenärens medlemmars insatser och lånefinansiering inbetalts till Gäldenären. Föreningen har betalat kostnader som uppgår till 3 464 583 kr avseende dessa lägenheter. Under året har fem avtal hävts och lägenheterna har sålts om. Vid årsskiftet kvarstår fem lägenheter där tvister pågår.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	2 532 843	-	-
Resultat efter finansiella poster	-99 614	-	-
Soliditet, %	61	4	7
Balansomslutning	143 007 536	69 835 000	31 693 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	917	-	-
Skuldsättning kr per kvm	12 870	-	-
Sparande kr per kvm	236	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	14	-	-
Energikostnad kr per kvm *	28	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	12 870	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	99	-	-

Hushållsel, vatten och värme ingår inte i årsavgiften. Energikostnad avser vatten IMD.

Upplysning vid förlust

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	87 498 000	-	-13 137
Inbetalda insatser	-		
Avsättning till yttre fond		-	
Årets resultat			-99 614
Vid årets slut	87 498 000	-	-112 751

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -112 751 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-13 137
Årets resultat	-99 614
Totalt	-112 751
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	140 000
Balanseras i ny räkning	-252 751
Summa	-112 751

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	2 532 844	65 528
Summa rörelseintäkter		2 532 844	65 528
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-371 725	-43 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-743 150	-
Summa rörelsekostnader		-1 114 875	-43 876
Rörelseresultat		1 417 969	21 652
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 517 583	-34 789
Summa finansiella poster		-1 517 583	-34 789
Resultat efter finansiella poster		-99 614	-13 137
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-99 614	-13 137
Skatter			
Årets resultat		-99 614	-13 137

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	4	122 244 850	122 988 000
Summa materiella anläggningstillgångar		122 244 850	122 988 000
Summa anläggningstillgångar		122 244 850	122 988 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 065 461	32 377 147
Övriga fordringar		3 556 684	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 721	24 332
Summa kortfristiga fordringar		19 673 866	32 401 479
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 088 820	418 787
Summa kassa och bank		1 088 820	418 787
Summa omsättningstillgångar		20 762 686	32 820 266
SUMMA TILLGÅNGAR		143 007 536	155 808 266

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>			
Inbetalda insatser		87 498 000	87 498 000
Summa bundet eget kapital		87 498 000	87 498 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 137	-
Årets resultat		-99 614	-13 137
Summa fritt eget kapital		-112 751	-13 137
Summa eget kapital		87 385 249	87 484 863
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	34 780 000	35 135 000
Summa långfristiga skulder		34 780 000	35 135 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		355 000	355 000
Förskott från medlemmar		108 569	68 841
Leverantörsskulder		308 102	29 773
Övriga skulder		20 057 094	32 700 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 522	34 789
Summa kortfristiga skulder		20 842 287	33 188 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 007 536	155 808 266

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-99 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	743 150
	<u>643 536</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	643 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 727 613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-12 346 116</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 025 033
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av fastighetslån	<u>-355 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-355 000
Årets kassaflöde	670 033
Likvida medel vid årets början	418 787
Likvida medel vid årets slut	1 088 820

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i ekonomisk plan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31
Ärsavgifter	2 230 579
Vatten och avlopp, IMD	114 231
Renhållning	52 142
Bredband	106 746
Vidarefakturerade kostnader	29 115
Öresavrundning	30
Summa	2 532 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftkostnader	246 393	15 098
Reparation och underhåll	9 528	121
Övriga kostnader	115 804	28 657
Summa	371 725	43 876

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	122 988 000	33 810 000
-Nyanskaffningar	-	74 178 000
-Omklassificeringar	-	15 000 000
Vid årets slut	122 988 000	122 988 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-743 150	-
Vid årets slut	-743 150	-
Redovisat värde vid årets slut	122 244 850	122 988 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 420 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	33 715 000
	35 135 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	35 490 000	35 490 000
Summa ställda säkerheter	35 490 000	35 490 000

Underskrifter

Österåker den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Jessica Gummesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4 2024



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513895179

Dokument

Brf Bofinken ÅR
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2024-03-27 11:40:49 CET (+0100) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2024-03-27 22:03:05 CET (+0100)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Jessica (J) Styrelsen <i>jessica.gummesson@oboskarnhem.se</i> +46739608908  Signerade 2024-03-27 22:03:05 CET (+0100)	Anna (A) Styrelsen <i>awh@filab.se</i> +46708405355  Signerade 2024-03-27 12:18:59 CET (+0100)
Sten-Ove (S) Styrelsen <i>sten-ove@farbo-fast.se</i> +46702801054  Signerade 2024-03-27 11:56:30 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557513895179

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bofinken i Österåker org nr 769639-0983,

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bofinken i Österåker för räkenskapsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 5/4 2024



Annika Bengtsson
Revisor