

Årsredovisning 2023

Brf Björkö Sörgård

716408-8663



Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkö Sörgård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-06-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun .

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
3:235	1983-12-31T23:00:00.000Z	Öckerö

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 147 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Johan Mikael Andreasson	Ordförande
Annica Käll	Styrelseledamot
Eva Jakobsson	Styrelseledamot
Gunnella Angel	Styrelseledamot
Karolina Larsson	Styrelseledamot
Jesper Arkå	Suppleant

Valberedning

Rolf Hedberg, Lars-Göran Dittmer

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ann-Katrin Karlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Balansräknarna

Övrig verksamhetsinformation

Teknikgruppen som tillsats består utav Lars-Göran Dittmer, Nils Angel och Rolf Hedberg.

Föreningen beskattades under senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Inga överlåtelser av lägenhet har skett under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring i avtal om ekonomisk förvaltning. Vi tackar Balansräknarna för flera års samarbete och har nu ingått ett nytt samarbete med Nabo.

I samband med ny ekonomisk förvaltning så har vi bland annat börjat få avier för våra avgifter.

Övriga uppgifter

Två gemensamma städdagar, en i april samt en i september har under året genomförts. Städdagar är en viktig del i föreningens strävan efter att hålla en trivsamt gemensamt utomhusmiljö samtidigt som föreningen vill hålla ner underhållskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	846	803	749	747
Resultat efter fin. poster	122	85	67	-1 659
Soliditet (%)	1	0	0	0
Yttre fond	300	300	-	-
Taxeringsvärde	23 621	23 621	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	735	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 728	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 728	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	218	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	119	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	136	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,82	-	-
Räntekänslighet (%)	6,43	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	301	-	-	301
Fond, yttre underhåll	300	-	-	300
Balanserat resultat	-746	85	-	-660
Årets resultat	85	-85	122	122
Eget kapital	-59	0	122	63

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-660
Årets resultat	122
Totalt	-538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-538
	-538

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	846	809
Summa rörelseintäkter		846	809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-409	-419
Övriga externa kostnader	7	-54	-54
Personalkostnader	8	-30	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128	-102
Summa rörelsekostnader		-621	-622
RÖRELSERESULTAT		225	186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111	-103
Summa finansiella poster		-103	-101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122	85
ÅRETS RESULTAT		122	85

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	4 857	4 932
Maskiner och inventarier	11	186	239
Summa materiella anläggningstillgångar		5 043	5 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 043	5 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	0
Övriga fordringar	12	30	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27	16
Summa kortfristiga fordringar		59	21
Kassa och bank			
Kassa och bank		525	545
Summa kassa och bank		525	545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		584	566
SUMMA TILLGÅNGAR		5 627	5 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		301	301
Fond för yttre underhåll		300	300
Summa bundet eget kapital		601	601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-660	-746
Årets resultat		122	85
Summa fritt eget kapital		-538	-660
SUMMA EGET KAPITAL		63	-59
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 958	5 423
Summa långfristiga skulder		4 958	5 423
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		465	165
Leverantörsskulder		24	35
Skatteskulder		21	15
Övriga kortfristiga skulder		15	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	82	132
Summa kortfristiga skulder		606	373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 627	5 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	225	186
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	128	102
	353	288
Erhållen ränta	8	2
Erlagd ränta	-101	-103
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260	187
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38	-6
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77	88
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145	269
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-266
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-266
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-165	-165
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165	-165
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21	-162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	545	707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	525	545

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkö Sörgård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	20 %
--------------------------	------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	843	803
Övriga intäkter	3	5
Summa	846	809

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	2	0

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	46	32
Värme	4	0
Summa	50	32

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	19	27
Vatten	137	179
Sophämtning	8	0
Summa	164	206

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54	48
Fastighetsskatt	139	133
Summa	193	181

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8	1
Övriga förvaltningskostnader	10	19
Ekonomisk förvaltning	36	34
Summa	54	54

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	23	37
Övriga personalkostnader	0	1
Sociala avgifter	7	9
Summa	30	47

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	111	103
Övriga räntekostnader	0	-0
Summa	111	103

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 857	7 857
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 857	7 857
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 925	-2 850
Årets avskrivning	-75	-75
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 000	-2 925
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 857	4 932
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 476	12 476
Taxeringsvärde mark	11 145	11 145
Summa	23 621	23 621

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 042	776
Inköp	0	266
Utgående anskaffningsvärde	1 042	1 042
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-803	-776
Avskrivningar	-53	-27
Utgående avskrivning	-856	-803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	186	239

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30	0
Övriga fordringar	0	4
Summa	30	5

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	19	16
Förvaltning	8	0
Summa	27	16

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,61 %	1 530	1 547
Stadshypotek	2025-04-30	1,78 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2024-02-02	5,95 %	315	330
Stadshypotek	2026-10-30	1,74 %	838	851
Stadshypotek	2026-10-30	1,74 %	740	860
Summa			5 423	5 588
Varav kortfristig del			465	165

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 597 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	2	0
Utgiftsräntor	9	0
Vatten	0	66
Förutbetalda avgifter/hyror	71	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	66
Summa	82	132

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 761	7 761

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Andreas Johan Mikael Andreasson
Ordförande

Annica Käll
Styrelseledamot

Eva Jakobsson
Styrelseledamot

Gunnella Angel
Styrelseledamot

Karolina Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ann-Chatrine Karlsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 15:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:16

DOCUMENT ID:

BylsTKPz0

ENVELOPE ID:

ByWkiaKPGA-BylsTKPz0

DOCUMENT NAME:

Brf Björkö Sörgård, 716408-8663 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAJKEN GUNNELLA ANGEL gunela@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2024 13:37 07.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/03) IP: 2.248.12.98
2. Andreas Johan Mikael Andreasson andreas.andreasson82@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 13:41 07.05.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/10/14) IP: 213.138.151.176
3. Eva Jakobsson e88v88a@yahoo.com	Signed Authenticated	07.05.2024 13:50 07.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/28) IP: 90.235.64.218
4. Annica Elisabeth Käll annicakall@yahoo.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:05 07.05.2024 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/08) IP: 195.67.251.127
5. KAROLINA LARSSON emklarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:12 07.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/09) IP: 217.208.56.79
6. ANN-CHATRINE KARLSSON ann-chatrine.karlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:32 07.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/03) IP: 2.69.158.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

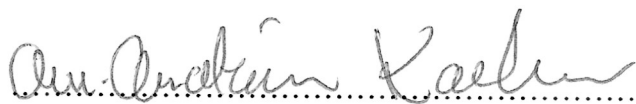
Revisionsberättelse
För
BRF BJÖRKÖ SÖRGÅRD
716408-8663

I egenskap av revisor i Brf Björkö Sörgård får jag avge följande berättelse för verksamhetsåret 2023.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning och de i bank inestående medlen har visat sig överensstämma med bokföringen.

Då det vid revisionen inte förekommit någon anledning till anmärkning beträffande redovisningen eller förvaltningen i övrigt, föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Bohus Björkö den 6 Maj 2024



Ann-Chatrine Karlsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 15:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 07.05.2024 13:16

DOCUMENT ID:

S1GgsaFDMA

ENVELOPE ID:

HyfJiptDG0-S1GgsaFDMA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHATRINE KARLSSON	 Signed	07.05.2024 15:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/04/03)
ann-chatrine.karlsson@hotmail.com	Authenticated	07.05.2024 15:24	Low	IP: 2.69.158.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed