

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Österåker

769639-0983

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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 drifvar gemensamhetsanläggningen Österåker Berga ga:46. Gemensamhetsanläggningen innehåller vägar samt servitut för vatten-, dagvatten- och fiberledningar.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Avgående styrelse:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Jessica Gummesson, ledamot

Sten-Ove Angmo, ledamot

Ny styrelse f o m extra föreningsstämma 2024-10-02:

Robin B, ordförande

Martha E, ledamot

Oscar D-S, ledamot

Lovisa D, ledamot

Fredrik E, ledamot

Nathalie S, adjungerad protokollförare

Roger N, ledamot, avgått 2025-01-29.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening 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 3 ska avsättningen uppgå till 143 000 kr/år.

Styrelsen har beslutat att avskrivningen 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 241231 upptagna hos Swedbank och uppgick vid årsskiftet till 34 780 000 kr varav 33,7 % är bundet i fyra år med förfallodatum 2026-12-22 och 66,3 % är placerat med rörlig ränta. Amortering sker med 355 000 kr per år.

Under våren 2025 omplacerades de två lånedelarna med rörlig ränta till bundna räntor med bindningstid på ett år respektive tre år med förfallodatum 2026-02-25 och 2028-02-25. Detta möjliggjorde avgiftssänkning på 20% till medlemmarna.

Garantibesiktning utfördes under november 2024, åtgärder började utföras i december, reståtgärder sker löpande under början av 2025.

Avtalet med Telia har uppdaterats och förlängts till samma kostnad men med högre hastighet och därmed även ny hårdvara. Avtalet löper initialt i 3 år med start den 22 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020/2021
Nettoomsättning	2 677 627	2 532 843	-	-
Resultat efter finansiella poster	-229 775	-99 614	-	-
Soliditet, %	71	61	4	7
Balansomslutning	123 106 877	143 007 536	69 835 000	31 693 000
Årsavgift kr per kvm				
upplåten med bostadsrätt	981	917	-	-
Skuldsättning kr per kvm	12 740	12 870	-	-
Sparande kr per kvm	182	236	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	13	14	-	-
Energikostnad kr per kvm *	61	28	-	-
Skuldsättning kr per kvm				
upplåten med bostadsrätt	12 740	12 870	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	100	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	-	-112 751
Inbetalda insatser	-		
Avsättning till yttre fond		140 000	-140 000
Årets resultat			-229 775
Vid årets slut	87 498 000	140 000	-482 526

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -482 526 disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-252 751
Årets resultat	-229 775
Totalt	-482 526
 Disponeras för	
Avsättning till yttre fond	140 000
Balanseras i ny räkning	-622 526
Summa	-482 526

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 677 627	2 532 844
Summa rörelseintäkter		2 677 627	2 532 844
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-541 310	-371 725
Övriga rörelsekostnader		-54 314	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-743 150	-743 150
Summa rörelsekostnader		-1 338 774	-1 114 875
Rörelseresultat		1 338 853	1 417 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		943	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 569 571	-1 517 583
Summa finansiella poster		-1 568 628	-1 517 583
Resultat efter finansiella poster		-229 775	-99 614
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-229 775	-99 614
Skatter			
Årets resultat		-229 775	-99 614

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	121 501 700	122 244 850
Summa materiella anläggningstillgångar		121 501 700	122 244 850
Summa anläggningstillgångar		121 501 700	122 244 850
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	16 065 461
Övriga fordringar		715 760	3 556 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 364	51 721
Summa kortfristiga fordringar		792 124	19 673 866
Kassa och bank			
Kassa och bank		813 053	1 088 820
Summa kassa och bank		813 053	1 088 820
Summa omsättningstillgångar		1 605 177	20 762 686
SUMMA TILLGÅNGAR		123 106 877	143 007 536

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 498 000	87 498 000
Fond för yttre underhåll		140 000	-
Summa bundet eget kapital		87 638 000	87 498 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-252 751	-13 137
Årets resultat		-229 775	-99 614
Summa fritt eget kapital		-482 526	-112 751
Summa eget kapital		87 155 474	87 385 249
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	34 425 000	34 780 000
Summa långfristiga skulder		34 425 000	34 780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		355 000	355 000
Förskott från medlemmar		201 666	108 569
Leverantörsskulder		361 621	308 102
Övriga skulder		500 000	20 057 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 116	13 522
Summa kortfristiga skulder		1 526 403	20 842 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 106 877	143 007 536

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-229 775	-99 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	743 150	743 150
	<u>513 375</u>	<u>643 536</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	513 375	643 536
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 881 742	12 727 613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-19 315 883	-12 346 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 234	1 025 033
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-355 000	-355 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-355 000	-355 000
Årets kassaflöde	-275 766	670 033
Likvida medel vid årets början	1 088 820	418 787
Likvida medel vid årets slut	813 054	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 BFNAR 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	2 347 856	2 230 579
Vatten och avlopp	167 792	114 231
Renhållning	55 318	52 142
Bredband	106 671	106 746
Vidarefakturerade kostnader	-	29 115
Öresavrundning	-11	30
Summa	2 677 626	2 532 843

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Driftkostnader	493 973	246 393
Reparation och underhåll	11 337	9 528
Övriga kostnader	36 000	115 804
Summa	541 310	371 725

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-743 150	-
-Årets avskrivning enligt plan	-743 150	-743 150
Vid årets slut	-1 486 300	-743 150
Redovisat värde vid årets slut	121 501 700	122 244 850

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 420 000	1 420 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	33 005 000	33 715 000
	34 425 000	35 135 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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.

Robin Bergström
Ordförande

Martha Edman
Ledamot

Oscar Dalla-Santa
Ledamot

Lovisa Duran
Ledamot

Fredrik Engelbrecht
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 9/5 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545951737

Dokument

Brf Bofinken ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-06 07:53:15 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-05-09 11:42:33 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Robin Bergström (RB)
robin-bergstrom@hotmail.com
Signerade 2025-05-08 15:21:50 CEST (+0200)

Martha Edman (ME)
marthaedman@gmail.com
Signerade 2025-05-08 07:30:09 CEST (+0200)

Oscar Dalla-Santa (OD)
oscar.dallasanta@gmail.com
Signerade 2025-05-09 11:42:33 CEST (+0200)

Lovisa Duran (LD)
lovisa.duran@gmail.com
Signerade 2025-05-08 21:38:09 CEST (+0200)

Fredrik Engelbrecht (FE)
fredrikengelbrecht@hotmail.com
Signerade 2025-05-08 21:33:48 CEST (+0200)

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 2024.

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 9/5-25



Annika Bengtsson

Revisor