



# Välkommen till årsredovisningen för BF Lundagård upa

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1908-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 1986-12-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 8	1908	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 019 kvm. Byggnadernas totalyta är 1004 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dennis Rasmussen	Ordförande
Bronwyn Amy Elizabeth Griffith	Styrelseledamot
Jindar Espar	Styrelseledamot
Karin Niltes	Styrelseledamot
Pär Johan Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Mattias Arell Räms

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Rolf Erik Utling Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Elstigare utbytta
- 1994 ● Fasadrenovering fasad gatuhus
- 1996 ● Kallvattenledning bytt källare
- 1998-1999 ● Byte av vattenstam
- 2004 ● Renovering tvättstuga
- 2008-2009 ● Renovering av gårdsfasad
- 2013 ● Installation av fiber
- 2016 ● Renovering av föreningens fönster och ytterdörrar  
Målning av tak  
Upprustning av gemensamt förrådsutrymme på innergården samt byte av glas i taklanternin.
- 2018 ● Byte av termostatventiler i lägenheter samt injustering av värme.  
Täthetskontroll gasledningar.
- 2019 ● Åtgärdande av ventilationsbrister.  
Upprustning av entréplan.
- 2021 ● Ny fjärrvärmecentral
- 2022 ● Renovering innergård och gamla tvättstugan

### Övrig verksamhetsinformation

Tobias Bülow lämnade styrelsen och ersattes av Jindar Espar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Samtliga utgifter har ökat, detta rör primärt uppvärmningskostnader och räntekostnader.

Lån som inte varit bundna har förhandlats om till bättre ränta, allt efersom bundna lån går ut kommer dessa också att förhandlas om.

Invärmen till huset har sänkts för att kunna spara pengar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%.

### **Förändringar i avtal**

Frekvensen för sophämtning har ändrats.

Föreningen har sagt upp avtal som berör tv-kanaler

### **Övriga uppgifter**

Justering av takränna

Undersökning för att förbättra skydd mot skadedjur.

Uppgradering av tvättstuga sker när ekonomi tillåter.

Föreningen undersöker möjlighet till gemensam el för att spara pengar.

Undersöker möjligheten att utföra åtgärder för skydd mot skadedjur.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	851 160	748 651	723 644	710 376
Resultat efter fin. poster	-17 666	-2 926 739	-164 310	203 757
Soliditet (%)	73	73	83	84
Yttre fond	130 200	456 614	609 927	389 927
Taxeringsvärde	31 200 000	31 200 000	31 200 000	31 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	834	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 884	6 012	3 436	3 436
Skuldsättning per kvm totalyta	5 972	6 012	3 436	3 436
Sparande per kvm totalyta	16	-60	240	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	24	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	193	191	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	26	7	31
Energikostnad per kvm totalyta	274	251	222	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	7,06	-	-	-

**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.

**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.

## Upplysning vid förlust

Det har varit en del oväntade kostnader så som arbete med källaren. Vldare har utgifterna sett till energi m.m. varit väldigt höga precis som räntorna.

Vi har nu förhandlat ner räntor och dessa förväntas gå ner. Vi utesluter inte ytterligare avgiftshöjningar. Vi väntar oss en större buffert under sommaren då uppvärmningskostnader kommer att gå nere.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	415 000	-	-	415 000
Fond, yttre underhåll	456 614	-456 614	130 200	130 200
Uppskrivningsfond	21 475 000	-	-	21 475 000
Balanserat resultat	-2 554 957	-2 470 125	-130 200	-5 155 282
Årets resultat	-2 926 739	2 926 739	-17 666	-17 666
<b>Eget kapital</b>	<b>16 864 918</b>	<b>0</b>	<b>-17 666</b>	<b>16 847 252</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 025 082
Årets resultat	-17 666
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
<b>Totalt</b>	<b>-5 172 948</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 577
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 171 371</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	851 160	748 651
Övriga rörelseintäkter	3	9 480	6 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>860 640</b>	<b>755 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-469 909	-3 237 723
Övriga externa kostnader	9	-86 679	-310 766
Personalkostnader	10	-19 076	-15 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 872	-31 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-607 536</b>	<b>-3 595 490</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>253 104</b>	<b>-2 840 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 863	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-272 633	-88 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 770</b>	<b>-86 570</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-17 666</b>	<b>-2 926 739</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-17 666</b>	<b>-2 926 739</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	22 804 714	22 836 586
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 836	0
Övriga fordringar	13	247 006	330 682
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 842</b>	<b>330 682</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 826	1 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 826</b>	<b>1 826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>253 668</b>	<b>332 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 058 381</b>	<b>23 169 094</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		415 000	415 000
Fond för yttre underhåll		130 200	456 614
Uppskrivningsfond		21 475 000	21 475 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 020 200</b>	<b>22 346 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 155 282	-2 554 957
Årets resultat		-17 666	-2 926 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 172 948</b>	<b>-5 481 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 847 252</b>	<b>16 864 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 768 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 768 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 996 125	4 268 000
Leverantörsskulder		65 642	24 598
Skatteskulder		5 666	2 880
Övriga kortfristiga skulder		0	7 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 696	232 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 211 129</b>	<b>4 535 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 058 381</b>	<b>23 169 094</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>253 104</b>	<b>-2 840 169</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	31 872	31 869
	<b>284 976</b>	<b>-2 808 300</b>
Erhållen ränta	1 863	1 457
Erlagd ränta	-257 568	-69 524
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 271</b>	<b>-2 876 367</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 415	-259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 737	-212 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-47 881</b>	<b>-3 089 458</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 600 000
Amortering av lån	-40 375	-13 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-40 375</b>	<b>2 586 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-88 256</b>	<b>-502 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>306 088</b>	<b>809 046</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>217 833</b>	<b>306 088</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Lundagård upa 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	809 118	703 504
Bredband	40 729	40 560
Pantsättningsavgift	0	4 589
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>851 160</b>	<b>748 651</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 680	0
Övriga intäkter	5 800	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 670
<b>Summa</b>	<b>9 480</b>	<b>6 670</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	2 933	0
Gårdkostnader	5 519	0
Gemensamma utrymmen	8 004	748
Serviceavtal	7 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 387	4 022
Förbrukningsmaterial	464	1 123
<b>Summa</b>	<b>28 807</b>	<b>5 893</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	318	0
Tvättstuga	3 750	0
Elinstallationer	4 141	2 281
Mark/gård/utemiljö	0	8 250
<b>Summa</b>	<b>8 209</b>	<b>10 531</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 250 688
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 577	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 583 912
<b>Summa</b>	<b>1 577</b>	<b>2 834 600</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	30 089	31 255
Uppvärmning	228 677	194 097
Vatten	16 079	26 276
Sophämtning/renhållning	54 489	35 987
<b>Summa</b>	<b>329 334</b>	<b>287 615</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 921	21 288
Kabel-TV	0	5 861
Bredband	45 692	41 555
Fastighetsskatt	33 369	30 380
<b>Summa</b>	<b>101 982</b>	<b>99 084</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	330	0
Föreningskostnader	1 000	450
Förvaltningsarvode enl avtal	48 208	46 853
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	35 304	65 118
Konsultkostnader	0	198 345
<b>Summa</b>	<b>86 679</b>	<b>310 766</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	4 076	3 132
<b>Summa</b>	<b>19 076</b>	<b>15 132</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	272 633	88 027
<b>Summa</b>	<b>272 633</b>	<b>88 027</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 393 459	23 393 459
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 393 459</b>	<b>23 393 459</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-556 873	-525 004
Årets avskrivning	-31 872	-31 869
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-588 745</b>	<b>-556 873</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	21 475 000	21 475 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-21 475 000	-21 475 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>21 475 000</b>	<b>21 475 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
<b>Summa</b>	<b>31 200 000</b>	<b>31 200 000</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	30 999	26 420
Klientmedel	0	202 833
Transaktionskonto	112 232	0
Borgo räntekonto	103 774	101 430
<b>Summa</b>	<b>247 006</b>	<b>330 682</b>



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-21	5,11 %	1 768 500	1 786 500
Handelsbanken	2024-01-03	4,93 %	1 990 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	148 875	150 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	694 750	700 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	794 000	800 000
Handelsbanken	2024-09-25	4,93 %	600 000	600 000
<b>Summa</b>			<b>5 996 125</b>	<b>6 036 500</b>
Varav kortfristig del			5 996 125	4 268 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 906 125 kr.

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
Upplupna kostnader	2 736	1 593
Uppl kostn räntor	39 492	24 427
Uppl kostnad arvoden	15 625	15 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 911	4 911
Förutbet hyror/avgifter	80 932	186 070
<b>Summa</b>	<b>143 696</b>	<b>232 626</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 050 000	6 050 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Bronwyn Amy Elizabeth Griffith  
Styrelseledamot

---

Dennis Rasmussen  
Ordförande

---

Jindar Espar  
Styrelseledamot

---

Karin Nilnes  
Styrelseledamot

---

Pär Johan Johansson  
Styrelseledamot

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

---

Rolf Erik Utling  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 15:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 18:13

DOCUMENT ID:

BkbiowpsGR

ENVELOPE ID:

HysoDpjz0-BkbiowpsGR

DOCUMENT NAME:

BF Lundagård upa , 702001-3236 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JINDAR ESPAR jindar.espar@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 20:48 10.05.2024 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/05/26) IP: 95.193.154.63
2. Pär Johan Johansson par4johansson@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2024 11:12 11.05.2024 00:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/04) IP: 94.191.136.121
3. KARIN NILSES carin.nilses@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2024 13:49 11.05.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/26) IP: 95.193.185.173
4. Bronwyn Amy Elizabeth Griffith beegriffith@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 18:40 12.05.2024 18:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/26) IP: 178.78.234.245
5. DENNIS RASMUSSEN dennis@mifflin.com	Signed Authenticated	13.05.2024 08:41 13.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/28) IP: 80.217.44.95
6. ROLF ERIK UTLING rolf.utling@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:08 13.05.2024 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/05) IP: 213.163.142.2

\* 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



# Välkommen till årsredovisningen för BF Lundagård upa

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1908-09-14. Nuvarande stadgar registrerades 1986-12-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjälken 8	1908	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 019 kvm. Byggnadernas totalyta är 1004 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Dennis Rasmussen	Ordförande
Bronwyn Amy Elizabeth Griffith	Styrelseledamot
Jindar Espar	Styrelseledamot
Karin Niltes	Styrelseledamot
Pär Johan Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Mattias Arell Räms

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Rolf Erik Utling Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Elstigare utbytta
- 1994 ● Fasadrenovering fasad gatuhus
- 1996 ● Kallvattenledning bytt källare
- 1998-1999 ● Byte av vattenstam
- 2004 ● Renovering tvättstuga
- 2008-2009 ● Renovering av gårdsfasad
- 2013 ● Installation av fiber
- 2016 ● Renovering av föreningens fönster och ytterdörrar  
Målning av tak  
Upprustning av gemensamt förrådsutrymme på innergården samt byte av glas i taklanternin.
- 2018 ● Byte av termostatventiler i lägenheter samt injustering av värme.  
Täthetskontroll gasledningar.
- 2019 ● Åtgärdande av ventilationsbrister.  
Upprustning av entréplan.
- 2021 ● Ny fjärrvärmecentral
- 2022 ● Renovering innergård och gamla tvättstugan

### Övrig verksamhetsinformation

Tobias Bülow lämnade styrelsen och ersattes av Jindar Espar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Samtliga utgifter har ökat, detta rör primärt uppvärmningskostnader och räntekostnader.

Lån som inte varit bundna har förhandlats om till bättre ränta, allt efersom bundna lån går ut kommer dessa också att förhandlas om.

Invärmen till huset har sänkts för att kunna spara pengar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%.



### **Förändringar i avtal**

Frekvensen för sophämtning har ändrats.

Föreningen har sagt upp avtal som berör tv-kanaler

### **Övriga uppgifter**

Justering av takränna

Undersökning för att förbättra skydd mot skadedjur.

Uppgradering av tvättstuga sker när ekonomi tillåter.

Föreningen undersöker möjlighet till gemensam el för att spara pengar.

Undersöker möjligheten att utföra åtgärder för skydd mot skadedjur.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	851 160	748 651	723 644	710 376
Resultat efter fin. poster	-17 666	-2 926 739	-164 310	203 757
Soliditet (%)	73	73	83	84
Yttre fond	130 200	456 614	609 927	389 927
Taxeringsvärde	31 200 000	31 200 000	31 200 000	31 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	834	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 884	6 012	3 436	3 436
Skuldsättning per kvm totalyta	5 972	6 012	3 436	3 436
Sparande per kvm totalyta	16	-60	240	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	24	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	193	191	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	26	7	31
Energikostnad per kvm totalyta	274	251	222	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,53	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	7,06	-	-	-

**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.

**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.

## Upplysning vid förlust

Det har varit en del oväntade kostnader så som arbete med källaren. Vldare har utgifterna sett till energi m.m. varit väldigt höga precis som räntorna.

Vi har nu förhandlat ner räntor och dessa förväntas gå ner. Vi utesluter inte ytterligare avgiftshöjningar. Vi väntar oss en större buffert under sommaren då uppvärmningskostnader kommer att gå nere.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	415 000	-	-	415 000
Fond, yttre underhåll	456 614	-456 614	130 200	130 200
Uppskrivningsfond	21 475 000	-	-	21 475 000
Balanserat resultat	-2 554 957	-2 470 125	-130 200	-5 155 282
Årets resultat	-2 926 739	2 926 739	-17 666	-17 666
<b>Eget kapital</b>	<b>16 864 918</b>	<b>0</b>	<b>-17 666</b>	<b>16 847 252</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 025 082
Årets resultat	-17 666
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
<b>Totalt</b>	<b>-5 172 948</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 577
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 171 371</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	851 160	748 651
Övriga rörelseintäkter	3	9 480	6 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>860 640</b>	<b>755 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-469 909	-3 237 723
Övriga externa kostnader	9	-86 679	-310 766
Personalkostnader	10	-19 076	-15 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 872	-31 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-607 536</b>	<b>-3 595 490</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>253 104</b>	<b>-2 840 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 863	1 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-272 633	-88 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 770</b>	<b>-86 570</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-17 666</b>	<b>-2 926 739</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-17 666</b>	<b>-2 926 739</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	22 804 714	22 836 586
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 836	0
Övriga fordringar	13	247 006	330 682
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 842</b>	<b>330 682</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 826	1 826
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 826</b>	<b>1 826</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>253 668</b>	<b>332 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 058 381</b>	<b>23 169 094</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		415 000	415 000
Fond för yttre underhåll		130 200	456 614
Uppskrivningsfond		21 475 000	21 475 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 020 200</b>	<b>22 346 614</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 155 282	-2 554 957
Årets resultat		-17 666	-2 926 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 172 948</b>	<b>-5 481 696</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 847 252</b>	<b>16 864 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	1 768 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 768 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 996 125	4 268 000
Leverantörsskulder		65 642	24 598
Skatteskulder		5 666	2 880
Övriga kortfristiga skulder		0	7 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 696	232 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 211 129</b>	<b>4 535 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 058 381</b>	<b>23 169 094</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>253 104</b>	<b>-2 840 169</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	31 872	31 869
	<b>284 976</b>	<b>-2 808 300</b>
Erhållen ränta	1 863	1 457
Erlagd ränta	-257 568	-69 524
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>29 271</b>	<b>-2 876 367</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 415	-259
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 737	-212 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-47 881</b>	<b>-3 089 458</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 600 000
Amortering av lån	-40 375	-13 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-40 375</b>	<b>2 586 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-88 256</b>	<b>-502 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>306 088</b>	<b>809 046</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>217 833</b>	<b>306 088</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Lundagård upa 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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	809 118	703 504
Bredband	40 729	40 560
Pantsättningsavgift	0	4 589
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
<b>Summa</b>	<b>851 160</b>	<b>748 651</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 680	0
Övriga intäkter	5 800	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 670
<b>Summa</b>	<b>9 480</b>	<b>6 670</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	2 933	0
Gårdkostnader	5 519	0
Gemensamma utrymmen	8 004	748
Serviceavtal	7 500	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 387	4 022
Förbrukningsmaterial	464	1 123
<b>Summa</b>	<b>28 807</b>	<b>5 893</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	318	0
Tvättstuga	3 750	0
Elinstallationer	4 141	2 281
Mark/gård/utemiljö	0	8 250
<b>Summa</b>	<b>8 209</b>	<b>10 531</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 250 688
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 577	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 583 912
<b>Summa</b>	<b>1 577</b>	<b>2 834 600</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	30 089	31 255
Uppvärmning	228 677	194 097
Vatten	16 079	26 276
Sophämtning/renhållning	54 489	35 987
<b>Summa</b>	<b>329 334</b>	<b>287 615</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 921	21 288
Kabel-TV	0	5 861
Bredband	45 692	41 555
Fastighetsskatt	33 369	30 380
<b>Summa</b>	<b>101 982</b>	<b>99 084</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	330	0
Föreningskostnader	1 000	450
Förvaltningsarvode enl avtal	48 208	46 853
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	35 304	65 118
Konsultkostnader	0	198 345
<b>Summa</b>	<b>86 679</b>	<b>310 766</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	15 000	12 000
Arbetsgivaravgifter	4 076	3 132
<b>Summa</b>	<b>19 076</b>	<b>15 132</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	272 633	88 027
<b>Summa</b>	<b>272 633</b>	<b>88 027</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 393 459	23 393 459
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>23 393 459</b>	<b>23 393 459</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-556 873	-525 004
Årets avskrivning	-31 872	-31 869
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-588 745</b>	<b>-556 873</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	21 475 000	21 475 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-21 475 000	-21 475 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	0	0
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>21 475 000</b>	<b>21 475 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 804 714</b>	<b>22 836 586</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
<b>Summa</b>	<b>31 200 000</b>	<b>31 200 000</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	30 999	26 420
Klientmedel	0	202 833
Transaktionskonto	112 232	0
Borgo räntekonto	103 774	101 430
<b>Summa</b>	<b>247 006</b>	<b>330 682</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-21	5,11 %	1 768 500	1 786 500
Handelsbanken	2024-01-03	4,93 %	1 990 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	148 875	150 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	694 750	700 000
Handelsbanken	2024-01-03	5,10 %	794 000	800 000
Handelsbanken	2024-09-25	4,93 %	600 000	600 000
<b>Summa</b>			<b>5 996 125</b>	<b>6 036 500</b>
Varav kortfristig del			5 996 125	4 268 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 906 125 kr.

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
Upplupna kostnader	2 736	1 593
Uppl kostn räntor	39 492	24 427
Uppl kostnad arvoden	15 625	15 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 911	4 911
Förutbet hyror/avgifter	80 932	186 070
<b>Summa</b>	<b>143 696</b>	<b>232 626</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 050 000	6 050 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Bronwyn Amy Elizabeth Griffith  
Styrelseledamot

---

Dennis Rasmussen  
Ordförande

---

Jindar Espar  
Styrelseledamot

---

Karin Nilnes  
Styrelseledamot

---

Pär Johan Johansson  
Styrelseledamot

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

---

Rolf Erik Utling  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 18:13

DOCUMENT ID:

B17ijvTjGR

ENVELOPE ID:

H1eoiwTozC-B17ijvTjGR

DOCUMENT NAME:

BF Lundagård upa , 702001-3236 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF ERIK UTLING	 Signed	13.05.2024 08:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/01/05)
rolf.utling@gmail.com	Authenticated	13.05.2024 08:51	Low	IP: 213.163.142.2

\* 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