

2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BJÖRKNÄS 629

Bostadsrättsföreningen Björknäs 629
Org.nr 769630-1014

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2

Ekonomi

3

Resultaträkning	3
Balansräkning – Tillgångar	4
Balansräkning – Eget kapital och skulder	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	10

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Björknäs 629 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen

Nuvarande styrelsemedlemmar:

Roy Olsson
Erik Vestervall
Emil Sunesson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Roy Olsson
Emil Sunesson
Ida Martinsson

Revisor

Ida Martinsson

Beslut och verksamhet

Under året har styrelsen arbetat med att stabilisera ekonomin. Omförhandling av lån och inväntar en hyreshöjning som bör träda i kraft under hösten 2024.

Nästa styrelse bör se över snöskottningen då den ordinarie styrelsen kommer avgå som varit drivande i den volontärarbetet.

Angående minus resultat

Föreningen gör ett minus resultat vilket vi alltid gör pga avskrivningar som sker mot den egna kapitalet. Föreningens ekonomi är dock ansträngd pga ränteläget och höjning kan komma att behövas i framtiden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	847	739	727	714	724
Resultat efter finansiella poster	-194	-278	-95	-198	-282
Soliditet (%)	73,0	73,0	73,2	73,1	73,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	918	765	765	750	749
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	17 348	17 438	17 528	17 618	17 708
Lån/kvm totalyta (kr)	11 565	11 625	11 685	11 745	11 805
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	27	28	18	16	21
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	59	54	54	48	49
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	65	68	59	54	54
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	284	205	125	181	193
Räntekänslighet (%)	19	23	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	19	10	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 800 kvm bostäder och 400 kvm lokaler vilket blir 1 200 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 366 400	31 600	-698 485	-278 108	38 421 407
Disposition av föregående års resultat:			-278 108	278 108	0
Årets resultat				-194 363	-194 363
Belopp vid årets utgång	39 366 400	31 600	-976 593	-194 363	38 227 044

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-976 594
Årets resultat	-194 363
	-1 170 957

Behandlas så att

I ny räkning överföres	-1 170 957
	-1 170 957

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	847 457	738 602
Övriga rörelseintäkter		18 337	0
Summa rörelseintäkter		865 794	738 602
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-390 237	-442 521
Föreningskostnader	4	-83 156	-82 778
Personalkostnader	5	-28 912	-28 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 840	-216 840
Summa rörelsekostnader		-719 145	-771 051
Rörelseresultat		146 649	-32 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 036	-245 674
Summa finansiella poster		-341 012	-245 659
Resultat efter finansiella poster		-194 363	-278 108
Resultat före skatt		-194 363	-278 108
Årets resultat		-194 363	-278 108

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 009 450	52 226 290
Summa materiella anläggningstillgångar		52 009 450	52 226 290
Summa anläggningstillgångar		52 009 450	52 226 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 222	7 222
Övriga fordringar		325	697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 476	24 464
Summa kortfristiga fordringar		30 023	32 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		310 526	348 116
Summa kassa och bank		310 526	348 116
Summa omsättningstillgångar		340 549	380 499
SUMMA TILLGÅNGAR		52 349 999	52 606 789

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 366 400	39 366 400
Fond för yttre underhåll		31 600	31 600
Summa bundet eget kapital		39 398 000	39 398 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-976 594	-698 485
Årets resultat		-194 363	-278 108
Summa fritt eget kapital		-1 170 957	-976 593
Summa eget kapital		38 227 043	38 421 407
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 984 000	6 984 000
Summa långfristiga skulder		6 984 000	6 984 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 894 000	6 966 000
Leverantörsskulder		70 825	33 822
Skatteskulder		24 560	34 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 571	166 890
Summa kortfristiga skulder		7 138 956	7 201 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 349 999	52 606 789

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-194 363	-278 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		216 840	216 840
Betald skatt		-9 738	-10 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 739	-71 805
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 000	-7 222
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 012	-7 320
Förändring av leverantörsskulder		37 003	1 310
Förändring av kortfristiga skulder		-17 320	72 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 410	-12 346
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 000	-72 000
Årets kassaflöde		-37 590	-84 346
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		348 116	432 462
Likvida medel vid årets slut		310 526	348 116

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader med före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	734 124	611 788
Hyror garage och parkeringsplatser	95 250	96 000
Avgift andrahandsupplåtelse	15 278	12 075
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	2 804	9 663
Övriga intäkter	2	9 076
	847 458	738 602

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El	31 863	33 156
Värme	70 364	64 860
Vatten och avlopp	77 538	82 128
Sophämtning/renhållning	69 320	67 997
Fastighetskötsel	17 616	9 018
Snöröjning/sandning	0	25 000
Besiktningar	8 703	0
Fastighetsförsäkring	24 409	16 892
Reparationer	62 949	101 676
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 280	12 280
Övriga fastighetskostnader	15 195	29 513
	390 237	442 520

Not 4 Föreningskostnader

	2023	2022
Arvode Ekonomisk förvaltning	30 740	26 820
Arvode Teknisk förvaltning	15 232	13 247
Arvode utredningar/beställningar	28 477	28 035
Övrigt förvaltningsarvode	5 033	9 361
Bankkostnader	2 960	3 147
Övriga förvaltningskostnader	714	2 169
	83 156	82 779

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	22 000	22 000
Sociala avgifter	6 912	6 912
	28 912	28 912

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 663 375	53 663 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 663 375	53 663 375
Ingående avskrivningar	-1 437 085	-1 220 245
Årets avskrivningar	-216 840	-216 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 653 925	-1 437 085
Utgående redovisat värde	52 009 450	52 226 290
Taxeringsvärden byggnader	21 308 000	21 308 000
Taxeringsvärden mark	6 320 000	6 320 000
	27 628 000	27 628 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,76	2027-06-30	7 056 000	7 056 000
Stadshypotek	1,10	2024-06-30	6 822 000	6 894 000
			13 878 000	13 950 000
Planerad amortering			72 000	72 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 400 000	14 400 000
	14 400 000	14 400 000

Nacka 2024-

Roy Olsson
Ordförande

Emil Suneson
Ledamot

Erik Vestervall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ida Martinsson
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROY OLSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: de486de4fe0e90[...]ef228bd87d4e3

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-05-09 10:50:43 UTC



EMIL SUNESON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 991b41f6443779[...]dc11965f7c4f5

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-10 12:38:41 UTC



Erik Per Konrad Vestervall (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7a5e3018d00304[...]bae5a36bca6f2

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-11 14:48:18 UTC



IDA MARTINSSON (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 5d49e0ff99ac97[...]228a69cb391d0

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-05-11 15:44:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse 2023

Undertecknad som är vald till revisor i Brf Björknäs avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton.

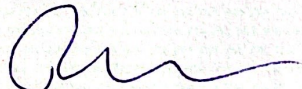
De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans- och resultaträkningarna fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

2024-04-29

Underskrift



Ida Martinsson