

Årsredovisning 2023

BF Birger Jarl u.p.a.

702000-1728



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Birger Jarl u.p.a.

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

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. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostad.

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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1905-06-13. Stadgar registrerades 2020-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningens fastighet är inte en del av en samfällighet.

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943

Föreningen har 42 bostäder om totalt 2 282 kvm och 3 lokaler om 137 kvm. Byggnadernas totalyta är 2308 kvm. Föreningen har en underhållsplan som upprättats år 2012.

Styrelsens sammansättning

Lukas Herou	Ordförande
Carl Fredrik Mikael Lidman	Styrelseledamot
Cilla Nordenberg	Styrelseledamot
Pär-Ola Adolfsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Erik Richard Nygren	Auktoriserad revisor	Crowe Osborne AB
Fredrik Weiler Olofsson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-14. Förslag till individuell debitering av Bredband.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Stridbar El & Byggservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 735 694	1 697 919	1 644 646	1 704 929
Resultat efter fin. poster	-149 381	81 754	-201 192	-180 454
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	299 351	223 175	414 999	338 823
Taxeringsvärde	100 255 000	100 255 000	87 752 000	87 752 000
Årsavgift per kvm upplåten bostad, kr	602	604	600	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	78,3	57,8	79,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostad, kr	6 239	6 239	6 239	6 239
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 168	5 885	5 885	5 885
Sparande per kvm totalyta, kr	58	151	135	28
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	24	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	151	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	226	202	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,27	0,99	1,48
Räntekänslighet (%)	10,36	10,33	10,40	10,37

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 bostadsyta 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 bostad och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen drabbades av en vattenskada under året som endast delvis täcktes av fastighetens försäkring. Även om föreningen redovisar ett negativt resultat i år så har föreningen ett positivt resultat från den löpande verksamheten och ett positivt kassaflöde. Det är främst större renoveringar och skador som kan påverka resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	194 652	-	-	194 652
Fond, yttre underhåll	223 175	-	76 176	299 351
Balkongfond	24 300	-	3 600	27 900
Reservfond	15 669	-	-	15 669
Balanserat resultat	-3 114 635	81 754	-76 176	-3 109 057
Årets resultat	81 754	-81 754	-149 381	-149 381
Eget kapital	-2 575 085	0	-145 781	-2 720 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 081 157
Årets resultat	-149 381
Totalt	-3 230 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 176
Balanseras i ny räkning	-3 306 714
	-3 230 538

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	2		
Nettoomsättning		1 735 694	1 697 919
Övriga rörelseintäkter		117 561	62 890
Summa rörelseintäkter		1 853 255	1 760 809
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 205 956	-991 912
Övriga externa kostnader	7	-140 515	-120 750
Personalkostnader	8	-60 896	-102 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 996	-282 996
Summa rörelsekostnader		-1 690 364	-1 497 940
RÖRELSERESULTAT		162 891	262 870
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 895	567
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-316 167	-181 683
Summa finansiella poster		-312 272	-181 116
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 381	81 754
ÅRETS RESULTAT		-149 381	81 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 431 935	11 714 931
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 431 935	11 714 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 434 735	11 717 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 838	78 963
Övriga fordringar	12	59 586	56 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	59 418	63 189
Summa kortfristiga fordringar		204 842	198 447
Kassa och bank			
Kassa och bank		715 143	579 512
Summa kassa och bank		715 143	579 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		919 985	777 959
SUMMA TILLGÅNGAR		12 354 720	12 495 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 652	194 652
Uppskrivningsfond		15 669	15 669
Fond för yttre underhåll		299 351	223 175
Summa bundet eget kapital		509 672	433 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 081 157	-3 090 335
Årets resultat		-149 381	81 754
Summa fritt eget kapital		-3 230 538	-3 008 581
SUMMA EGET KAPITAL		-2 720 866	-2 575 085
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 383 000	7 383 000
Summa långfristiga skulder		7 383 000	7 383 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 853 302	6 853 302
Leverantörsskulder		137 003	122 825
Skatteskulder		11 018	0
Övriga kortfristiga skulder		158 662	193 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	532 601	518 363
Summa kortfristiga skulder		7 692 586	7 687 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 354 720	12 495 690

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 891	262 870
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	282 996	282 996
	445 887	545 866
Erhållen ränta	3 895	567
Erlagd ränta	-316 167	-181 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 615	364 750
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 395	-52 019
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 811	-160 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 031	152 536
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	3 600	3 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 600	3 420
ÅRETS KASSAFLÖDE	135 631	155 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	579 512	423 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	715 143	579 512

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Birger Jarl u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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	1,55 %
Fastighetsförbättringar	1,55 - 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 370 372	1 374 483
Hysesintäkter, lokaler	279 480	251 364
Kabel-TV/Bredband	7 200	7 200
Övriga intäkter	196 203	127 762
Summa	1 853 255	1 760 809

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	8 472
Städning	30 510	20 984
Besiktning och service	22 016	26 275
Trädgårdsarbete	2 643	0
Snöskottning	-11 146	5 250
Summa	44 023	60 981

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	222 080	56 616
Försäkringsskador	20 200	0
Tvättstuga	7 198	2 572
Källarutrymmen	0	1 343
Dörrar och lås/porttele	5 530	0
Övriga gemensamma utrymmen	-37 500	37 500
VA	0	23 816
Hissar	41 160	20 501
Summa	258 668	142 348

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	33 908	58 231
Uppvärmning	407 911	365 543
Vatten	80 541	65 426
Sophämtning	106 508	88 107
Summa	628 868	577 307

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	50 611	48 962
Självrisker	47 400	0
Kabel-TV	19 972	19 917
Bredband	71 466	66 048
Fastighetsskatt	79 288	76 348
Korr. fastighetsskatt	5 660	0
Summa	274 397	211 275

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1 343
Övriga förvaltningskostnader	38 019	49 689
Juridiska kostnader	0	1 594
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	32 692	0
Revisionsarvoden	22 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	47 304	45 624
Summa	140 515	120 750

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 332	77 830
Sociala avgifter	14 564	24 452
Summa	60 896	102 282

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	316 080	181 115
Övriga räntekostnader	87	568
Summa	316 167	181 683

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 994 887	16 281 737
Årets inköp	0	713 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 994 887	16 994 887
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 279 957	-4 996 961
Årets avskrivning	-282 996	-282 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 562 953	-5 279 957
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 431 935	11 714 931
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>265 500</i>	<i>265 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 255 000	29 255 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	71 000 000
Summa	100 255 000	100 255 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 300	427
Skattefordringar	58 286	55 868
Summa	59 586	56 295

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 266	10 260
Fastighetsskötsel	0	-3
Städning	0	-3
El	14 950	1 175
Försäkringspremier	16 867	16 867
Kabel-TV	5 245	4 983
Räntor	0	1 572
Bredband	0	16 512
Förvaltning	14 090	11 826
Summa	59 418	63 189

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,86 %	6 853 302	6 853 302
Stadshypotek	2026-10-30	1,00 %	2 691 000	2 691 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,72 %	2 692 000	2 692 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,00 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,72 %	1 000 000	1 000 000
Summa			14 236 302	14 236 302
Varav kortfristig del			6 853 302	6 853 302

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 236 302 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 627	23 497
Städning	2 450	2 450
El	2 424	5 649
Uppvärmning	61 327	55 442
Utgiftsräntor	32 412	23 779
Vatten	13 456	12 125
Förutbetalda avgifter/hyror	377 405	378 921
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
Summa	532 601	518 363

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

15 236 000

2022-12-31

15 236 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Lukas Herou
Ordförande

Carl Fredrik Mikael Lidman
Styrelseledamot

Cilla Nordenberg
Styrelseledamot

Pär-Ola Adolfsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Crowe Osborne
Erik Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Fredrik Weiler Olofsson
Internrevisor