

Årsredovisning för
Bf Vestergård
702002-5156

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Vestergård, 702002-5156, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bf Vestergård är en äkta förening och äger marken som fastigheten står på. Föreningen består av 24 lägenheter samt 3 uthyrda lokaler. Under året har 3 lägenheter bytt ägare.

Styrelsen har bestått av Ruben Falk (ordförande), Rickard Nisell (kassör), Eva Dahlman (sekreterare), Nils-Göran Sund (ledamot) samt Jonas Svan (suppleant).

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda möten och 3 per capsulam beslut.

Den kamerala förvaltningen har skötts av Ekonomistöd AB. Städning av trappuppgångar och tvättstuga har utförts av Tarjas städ. Stora delar av fastighetens skötsel har ordnats genom frivilliga aktivitetsgrupper bestående av de boende i huset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omfattande fönsterrenovering skett av samtliga fönster i fastigheten. Alla rötskador är åtgärdade. Målning av fönstren har skett med linoljefärg i samma kulör som fönstren hade när huset byggdes.

BF Vestergård har i år ändrat avskrivningsprincip från K2 till K3 vilket innebär att alla förbättringskostnader över 50 000 kr från och med år 2023 aktiveras och belastar resultatet årligen enligt förbättringens beräknade livslängd. Anledningen till förändringen är att vi vill visa ett mer rättvisande resultat i samband med fönsterrenoveringen och framtida underhållsåtgärder.

I samband med ändringen från K2 till K3 har vi även korrigerat avskrivningsplanen avseende byggnaden. Exempelvis har vi bl.a. ändrat avskrivningen för stomme och grund från 200 år till 100 år, allt enligt den praxis som bostadsrättsföreningar tillämpar idag. Konsekvensen av dessa ändringar är att årets bokslut belastats med en engångskostnad på 664 tkr.

Styrelsen har också beslutat att föreslå att föreningen från och med år 2023 skall införa en fond för underhåll. Avsättningen föreslås vara 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde motsvarande 86 448 kr för år 2023.

Enligt miljöbalken skall föreningen redovisa sin egenkontroll av vissa parametrar:

Värden för 2023 och inom parentes fjolårets siffror:

Värme-fjärrvärme 141 MWh (153)

Värme-bergvärme 187 MWh (162)

El fastighet 26,6 MWh (25)

El bergvärme 69 MWh (60)

Vattenförbrukning 1952 m³ (2203)

Varmvattenkontroll av temperatur har skett kontinuerligt under året (för att undvika legionella).

Varmvattentemperaturen har varierat mellan max 56 gr C, min 49 gr C.

Energideklaration utförd 2022-01-13.

Ventilationskontroll senast utförd 2020.

OVK senast utförd 2023.

Underhållsplanen.

Föreningens underhållsplan är från 2015 som vi följer och utför underhåll efter kontinuerliga kontroller. Föreningen har precis genomfört en omfattande fönsterrenovering. Det kommande året har inte planerats några större renoveringar av fastigheten. Föreningen gjorde en statusundersökning av fasader och tak förra året och kom fram till att man räknar med att behöva göra en fasadrenovering och samtidigt en takrenovering om 2 till 5 år.

Årets underskott förutom ovannämnda engångskostnad är 35 tkr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 535 491	1 349 532	1 300 512	1 199 790
Resultat efter finansiella poster	-699 371	-15 524	50 191	-18 508
Soliditet, %	29	39	39	38
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	391	301	301	301
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	3 298	2 407	2 465	2 523
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	3 979	2 904	2 974	3 044
Sparande per kvm, totalt upplåtna	163			
Räntekänslighet	10	10	10	10
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	191	200	166	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39	37	39	42

Eget kapital

	Insats, upplåtelse kapitaltillskott	Balkong- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 244 089	99 000		1 174 846
Kapitaltillskott balkong	230 516			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning balkongfond		7 920		-7 920
Årets resultat				-699 371
Vid årets slut	2 474 605	106 920	-	467 555

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 467 555, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till balkongfond	7 920
Avsättes till fond yttre underhåll (0,3% av byggnadens taxeringsvärde)	86 448
Balanseras i ny räkning	373 187
Summa	467 555

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 535 491	1 349 532
Övriga rörelseintäkter		156 524	27 022
		<u>1 692 015</u>	<u>1 376 554</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-810 916	-797 051
Fastighetsskatt		-124 656	-122 976
Administrationskostnader		-198 403	-128 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 034 993	-323 252
		<u>-476 953</u>	<u>4 436</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		5 000	14 350
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 567	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 985	-34 327
		<u>-699 371</u>	<u>-15 524</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>-699 371</u>	<u>-15 524</u>
Årets resultat		<u>-699 371</u>	<u>-15 524</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	10 057 867	8 106 857
Inventarier, verktyg och installationer	4	10 649	17 449
		<u>10 068 516</u>	<u>8 124 306</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 068 516</u>	<u>8 124 306</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		110 257	45 179
Övriga fordringar		30	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>35 513</u>	<u>32 238</u>
		145 800	77 802
Kassa och bank		483 321	874 451
Summa omsättningstillgångar		<u>629 121</u>	<u>952 253</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 697 637</u>	<u>9 076 559</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		508 712	508 712
Upplåtelseavgifter		755 250	755 250
Balkongfond		106 920	99 000
Kapitaltillskott		1 210 643	980 127
		<u>2 581 525</u>	<u>2 343 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 166 926	1 190 369
Årets resultat		-699 371	-15 524
		<u>467 555</u>	<u>1 174 845</u>
Summa eget kapital		<u>3 049 080</u>	<u>3 517 934</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,6	6 796 500	4 960 000
Leverantörsskulder		241 062	45 165
Skatteskulder		10 300	8 620
Övriga kortfristiga skulder		32 610	44 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		568 085	500 404
		<u>7 648 557</u>	<u>5 558 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 697 637</u>	<u>9 076 559</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-699 371	-15 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 082 466	323 928
		383 095	308 404
Betald inkomstskatt		1 680	-290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		384 775	308 114
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-67 998	116 120
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		204 280	119 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten		521 057	543 334
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 979 203	-767 567
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 979 203	-767 567
Finansieringsverksamheten			
Erhållna kapitaltillskott		230 516	-
Upptagna lån		1 956 500	-
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 067 016	-120 000
Årets kassaflöde		-391 130	-344 233
Likvida medel vid årets början		874 451	1 218 684
Likvida medel vid årets slut		483 321	874 451

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är förändrade jämfört med föregående räkenskapsår som redovisades enligt BFNAR 206:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas;

	År
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, avskrivningarna är beräknade på uppskattad kvarvarande nyttjandeperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	År
Stomme	50-100
Värme, Sanitet VS	50
El	30
Fasad/balkong	40
Stammar	30-40
Yttertak	10-40
Fönster	10-25
Ventilation	25
Hiss	25
Lokal/tvättstuga/trapphus	10-50
Markanläggning	15

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	668 308	514 083
Hyresintäkter lokaler	859 263	827 529
Tillägg balkonger	7 920	7 920
	1 535 491	1 349 532

I kvartalsavgiften ingår, värme, vatten, tillgång till gratis bredband samt tillgång till TV-kanalerna 1-9 samt 11 & 12.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 679 194	11 911 627
-Nyanskaffningar	2 979 203	767 567
-Omklassificeringar	-82 600	-
Vid årets slut	15 575 797	12 679 194
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 572 337	-4 264 744
-Omklassificeringar	82 600	-
-Årets avskrivning	-1 028 193	-307 593
Vid årets slut	-5 517 930	-4 572 337
Redovisat värde vid årets slut	10 057 867	8 106 857
Varav mark	489 000	489 000
Taxeringsvärde byggnader:	28 816 000	28 816 000
Taxeringsvärde mark:	59 036 000	59 036 000
	87 852 000	87 852 000
Bostäder	79 200 000	79 200 000
Lokaler	8 652 000	8 652 000
	87 852 000	87 852 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	78 292	78 292
-Omklassificeringar	82 600	-
	160 892	78 292
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-60 843	-45 184
-Omklassificeringar	-82 600	-
-Årets avskrivning	-6 800	-15 659
	-150 243	-60 843
Redovisat värde vid årets slut	10 649	17 449

Not 5 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i> 2023-12-31	<i>Datum för</i> <i>villkorsändring</i>	<i>Skuld</i> 2023-12-31	<i>Skuld</i> 2022-12-31
Stadshypotek 555127	4,89%	2024-02-02	4 840 000	4 960 000
Stadshypotek 602503	4,89%	2024-03-22	380 000	-
Stadshypotek 607732	4,89%	2024-01-09	1 576 500	-
			6 796 500	4 960 000

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen 6 796 500 kr

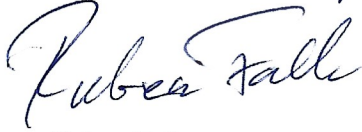
Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som</i> <i>har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000
Summa ställda säkerheter	7 200 000	7 200 000

Underskrifter

Stockholm den 23/2 - 2024



Ruben Falk
Ordförande



Eva Dahlman



Rickard Nisell



Nils-Göran Sund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

16/3 - 2024



Jan Adolfsson



Charlotte Terling