

Årsredovisning 2023

BF Trygg utan personligt ansvar

702002-3912



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för BF Trygg utan personligt ansvar

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

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

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1909-12-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Baggen 11	1906	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos IF.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 822 kvm och 1 lokal om 10 kvm. Byggnadernas totalyta är 1823 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludvig Lundgren	Ordförande
Emma Karlsson	Styrelseledamot
Amanda Fjellström	Styrelseledamot
Anna Weronica Nordmark	Styrelseledamot
Hanna Mathilda Emilia Jarl	Styrelseledamot
Henri Maronen	Suppleant

Valberedning

Marc Gonn
Norman Fritz

Firmateckning

Firman tecknas av två av ledamöterna

Revisorer

Marc Wilhelmsen Revisor
Peter Krantz Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Partiella stambyten i lägenheter

Planerade underhåll

2024 ● Fasadrenovering
● Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Förvaltning	Nabo AB
Underhåll av entrémattor	HR Björkmans entremattor AB
Serviceavtal	St eriks hiss AB
Städning trapphus	Smart förvaltning Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Husets dag har hållits en gång under våren och en gång under hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avslutat konto på Nordea och överförs till ett räntekonto på Handelsbanken.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ny försäkring med IF.

Övriga uppgifter

Föreningen har erhållit en godkänd OVK.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 147	1 002	998	1 000
Resultat efter fin. poster	-439	-709	-272	34
Soliditet (%)	24	27	31	33
Yttre fond	690	690	470	-
Taxeringsvärde	73 600	73 600	60 800	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	610	529	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	93,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 621	4 621	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 621	4 621	4 621	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-81	-136	-67	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	63	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	130	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	233	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,26	1,20	0,68	-
Räntekänslighet (%)	7,58	8,73	-	-

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.

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 bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror delvis på ökade räntekostnader för föreningens externa lån och ökade underhållskostnader. Som åtgärd har avgifterna justerats och skall ses över årligen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 531	-	-	4 531
Upplåtelseavgifter	1 621	-	-	1 621
Fond, yttre underhåll	690	-	-	690
Balanserat resultat	-2 661	-930	-	-3 591
Årets resultat	-930	930	-439	-439
Eget kapital	3 251	0	-439	2 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 591
Årets resultat	-439
Totalt	-4 031

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221
Att från yttre fond i anspråk ta	-145
Balanseras i ny räkning	-4 106
	-4 031

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			
Nettoomsättning	2	1 147	1 002
Övriga rörelseintäkter	3	10	29
Summa rörelseintäkter		1 157	1 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 040	-1 373
Övriga externa kostnader	9	-57	-118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147	-148
Summa rörelsekostnader		-1 244	-1 639
RÖRELSERESULTAT		-87	-608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-359	-101
Summa finansiella poster		-352	-101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439	-709
Bokslutsdispositioner		0	-221
ÅRETS RESULTAT		-439	-930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 269	10 385
Markanläggningar	12	50	50
Maskiner och inventarier	13	61	92
Summa materiella anläggningstillgångar		10 380	10 527
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 380	10 527
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37	22
Övriga fordringar	14	1 164	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78	82
Summa kortfristiga fordringar		1 279	352
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 214
Summa kassa och bank		0	1 214
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 279	1 567
SUMMA TILLGÅNGAR		11 659	12 094

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 152	6 152
Fond för yttre underhåll		690	690
Summa bundet eget kapital		6 843	6 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 591	-2 661
Årets resultat		-439	-930
Summa fritt eget kapital		-4 031	-3 591
SUMMA EGET KAPITAL		2 812	3 251
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 419	8 419
Leverantörsskulder		54	58
Skatteskulder		4	5
Övriga kortfristiga skulder		3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366	357
Summa kortfristiga skulder		8 847	8 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 659	12 094

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87	-608
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	147	148
	60	-460
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-355	-106
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-289	-566
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-95
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-298	-629
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-298	-629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 461	2 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 164	1 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Trygg utan personligt ansvar 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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 %
Markanläggningar	1 %
Maskiner och inventarier	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, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 033	905
Balkongavgift	11	10
Hysesintäkter, lokaler	20	5
Övriga intäkter	17	14
Kabel-TV/Bredband	67	67
Summa	1 147	1 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	2
Återbetaln. all Framtid	7	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	7
Övriga rörelseintäkter	4	20
Summa	10	29

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	38	36
Städning	16	21
Besiktning och service	37	16
Ventilationskontroll OVK	70	0
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	163	73

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	10	321
Bostäder VVS	7	0
Källarutrymmen	5	0
Dörrar och lås/porttele	3	0
El	9	0
Hissar	22	0
Summa	56	321

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	57	314
Ventilation	88	0
Summa	145	314

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	72	114
Uppvärmning	278	237
Vatten	79	74
Sophämtning	60	69
Summa	488	494

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	62	34
Bredband	34	42
Arvode teknisk förvaltning	41	46
Fastighetsskatt	51	49
Summa	188	171

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	0
Övriga förvaltningskostnader	13	44
Juridiska kostnader	0	27
Ekonomisk förvaltning	39	44
Bankkostnader	3	2
Summa	57	118

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	359	101
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	359	101

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 779	12 779
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 779	12 779
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 394	-2 279
Årets avskrivning	-116	-115
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 510	-2 394
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 269	10 385
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200</i>	<i>1 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 600	22 600
Taxeringsvärde mark	51 000	51 000
Summa	73 600	73 600

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98	98
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98	98
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48	-48
Årets avskrivning	-1	-1
Utgående ackumulerad avskrivning	-49	-48
Utgående restvärde enligt plan	50	50

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167	167
Utgående anskaffningsvärde	167	167
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75	-43
Avskrivningar	-31	-32
Utgående avskrivning	-106	-75
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61	92

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	0	1
Nabo Klientmedelskonto	317	247
Borgo	847	0
Summa	1 164	248

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	15
Fastighetsskötsel	10	10
Städning	4	5
Försäkringspremier	19	34
Bredband	9	9
Förvaltning	11	10
Summa	78	82

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,68 %	4 019	4 019
SEB	2024-09-28	4,58 %	2 000	2 000
SEB	2023-12-28	3,19 %	2 400	2 400
Summa			8 419	8 419
Varav kortfristig del			8 419	8 419

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 419 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7
EI	11	13
Uppvärmning	44	38
Utgiftsräntor	8	4
Vatten	13	12
Förutbetalda avgifter/hyror	283	283
Summa	366	357

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 434	10 434

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs.

Underskrifter

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

Stockholm

Amanda Fjellström
Styrelseledamot

Anna Weronica Nordmark
Styrelseledamot

Emma Karlsson
Styrelseledamot

Hanna Mathilda Emilia Jarl
Styrelseledamot

Ludvig Lundgren
Ordförande

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

Marc Wilhelmsen
Revisor

Peter Krantz
Revisor

Bostadsföreningen TRYGG u.p.a.
Org. nr. 702002-3912

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2023

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen TRYGG u.p.a. räkenskapsåret 2023 och har inte funnit några felaktigheter. Räkenskaperna och styrelseprotokollen har varit i god ordning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

Vi tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Föreningsrevisorerna, Stockholm, 2024-04-11

Peter Krantz

Marc Vilhelmsen