

Årsredovisning för

Brf Tulegård

702002-4043

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tulegård rapporterar för tiden 1 januari - 31 december 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och föreningen innehar marken med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms kommun och registrerades 1996-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1996-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 1996-07-19 hos PRV.

Föreningens fastighet, Baggen 21, förvärvades 1928.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheten byggdes år 1906 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbeskedet 1 101 kvadratmeter, varav 1 019 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 82 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 3 objekt med hyresrätt. Dessa objekt består av lokaler.

Nuvarande underhållsplan togs fram år 2015 med hjälp av ett externt konsultbolag. Den utgör grund för den löpande planeringen av kommande renoveringsbehov.

Styrelse

Andreas Lennmalm, ordförande

Patrik Bolinder, kassör

Ola Bergström, sekreterare

Sinisa Jakic, ledamot

SUPPLEANTER

Anna Zanichelli

Jonas Fagerlund

Revisorer

Extern revisor, Barbro Wikman

Valberedning

Louise Beskow

Ann-Charlott Westlund

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023. Styrelsearvode har inte utgått.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckning har skötts av Save Time Ekonomikonsult AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Städning av fastigheten har utförts av A-L Servicepatrullen AB

Snöskottning av tak har utförts av Lindfors Plåtslageri AB

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Antal medlemmar var 30 stycken vid årets ingång och oförändrat vid årets utgång. Två lägenheter har under delar av året varit föremål för av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (kr)

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	802 245	729 337	711 631	711 325	707 536
Resultat efter finansiella poster	-142 943	-6 436	-36 342	-45 041	-85 449
Soliditet %	1	3	3	4	4
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	585	571	571	569
Energikostnad/kvm totalyta	239	223	207		
Värmekostnad/kvm totalyta	174	152	155		
El/kvm totalyta	34	43	32		
Vatten/kvm totalyta	31	28	20		
Sparande/kvm totalyta	11	139	112		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	6 246	6 294	6 330		
Skuldsättning/kvm totalyta	5 780	5 825	5 858		
Ränta/kvm totalyta	209	68	67		
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	81,3	81,3	78,7		
Räntekänslighet (%)	9,70	10,68	11,09		

Bostadsrättsyta 1 019 kvm. Totalyta 1 101 kvm.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att det negativa rörelseresultatet inte innebär någon utmaning med finansiering av framtida ekonomiska åtaganden. Men långsiktigt ser styrelsen ett behov av att öka sparandet för finansiering av underhållsplanen och därmed säkerställa framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har en stark kassa för att finansiera kortsiktiga åtaganden vid behov.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	132 452	556 400	935 415	-1 401 243	-6 436
Disposition enl årsstämmobeslut					
Dispos. av föregående års resultat				-6 436	6 436
Avsättning yttre fond			146 160	-146 160	
Årets resultat					-142 943
Belopp vid årets slut	132 452	556 400	1 081 575	-1 553 839	-142 943

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 553 839
årets resultat	-142 943
Totalt	-1 696 782
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	146 160
balanseras i ny räkning	-1 842 942
Summa	-1 696 782

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	802 245	729 337
Övriga rörelseintäkter		5 049	3 873
Summa rörelseintäkter		807 294	733 210
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-564 281	-509 220
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 368	-159 368
Summa rörelsekostnader		-723 649	-668 588
Rörelseresultat		83 645	64 622
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 840	3 266
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 834	-74 328
Summa finansiella poster		-226 588	-71 058
Resultat efter finansiella poster		-142 943	-6 436
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-142 943	-6 436
Skatter			
Årets resultat		-142 943	-6 436

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar		5 892 261	6 045 504
Inventarier, verktyg och installationer		30 618	36 743
Summa materiella anläggningstillgångar	4	5 922 879	6 082 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
Summa anläggningstillgångar		5 925 079	6 084 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150 249	120 500
Övriga fordringar		25 472	4 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 972	26 608
Summa kortfristiga fordringar		203 693	151 346
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 828	735 309
Summa kassa och bank		746 828	735 309
Summa omsättningstillgångar		950 521	886 655
SUMMA TILLGÅNGAR		6 875 600	6 971 102

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
-			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		688 852	688 852
Yttre reparationsfond		1 081 575	935 415
Summa bundet eget kapital		1 770 427	1 624 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 553 839	-1 401 243
Årets resultat		-142 943	-6 436
Summa fritt eget kapital		-1 696 782	-1 407 679
Summa eget kapital		73 645	216 588
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 550 000	1 550 000
Summa långfristiga skulder		1 550 000	1 550 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 814 250	4 863 250
Leverantörsskulder		96 278	41 362
Skatteskulder		4 425	3 906
Övriga skulder		45 000	45 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 002	250 996
Summa kortfristiga skulder		5 251 955	5 204 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 875 600	6 971 102

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-142 943	-6 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	164 007	159 554
	21 064	153 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 064	153 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 158	-6 544
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	92 614	12 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 520	158 816
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-49 000	-36 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 000	-36 750
Årets kassaflöde	11 520	122 066
Likvida medel vid årets början	735 308	613 243
Likvida medel vid årets slut	746 828	735 309

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	120
-Markanläggning	40
-Renovering fönster	50
-Värmeanläggning	20
-Soprum	20

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	656 406	596 071
Hysesintäkter, lokaler	145 839	133 266
	802 245	729 337

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	191 685	167 090
El	37 232	47 349
Vatten och avlopp	34 320	30 661
Hiss	8 242	13 454
Sophämtning	32 571	23 788
Städning	36 937	28 812
Kabel-TV och Bredband	4 142	3 716
Snöröjning	19 050	14 300
Fastighetsförsäkring	32 832	31 139
	397 011	360 309

Reparationer och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	10 000	0
Tvättstugan	9 214	0
Ventilation	0	3 750
Hissar	0	7 543
Husropp	38 260	20 109
	57 474	31 402

Planerade underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Husropp	0	0
	0	0

Administrativa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revisionsarvode	12 656	12 906
Kameral förvaltning	44 202	39 336
Bankkostnader	3 476	5 089
Konsultarvoden	886	11 925
Övriga kostnader	1 185	2 192
	62 405	71 448

Fastighetsskatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt	47 391	46 061
	47 391	46 061

Totalt	564 281	509 220
---------------	----------------	----------------

Not 4 4 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 345 001	8 345 001
	8 345 001	8 345 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 639 497	-2 486 254
-Årets avskrivning enligt plan	-153 243	-153 243
	-2 792 740	-2 639 497
Mark	340 000	340 000
Redovisat värde vid årets slut	5 892 261	6 045 504

Inventarier

-Vid årets början	158 250	158 250
	158 250	158 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 507	-115 382
-Årets avskrivning enligt plan	-6 125	-6 125
	-127 632	-121 507
Redovisat värde vid årets slut	30 618	36 743
Summa materiella anläggningstillgångar	5 922 879	6 084 447

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år från balansdagen		
Satdshypotek 341272, ränta 1,190%, slutbetalningsdag 2025-01-30	1 550 000	1 550 000
Summa långfristiga skulder	1 550 000	1 550 000
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen		
Satdshypotek 568942, ränta 5,020%, slutbetalningsdag 2024-03-01	3 695 500	3 733 500
Satdshypotek 568943, ränta 5,020%, slutbetalningsdag 2024-03-01	1 069 750	1 080 750
	4 765 250	4 814 250
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
Kommande års amortering	49 000	49 000
Summa kortfristiga skulder	4 814 250	4 863 250

Amortering har gjorts med 49 000 kr under 2023.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 612 000	6 612 000
	6 612 000	6 612 000
Summa ställda säkerheter	6 612 000	6 612 000

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signatur

 2024-05-13
Andreas Lennmalm
Ordförande

 2024-05-13
Sinisa Jaksic
Ledamot

 2024-05-13
Patrik Bolinder
Ledamot

 2024-05-14
Ola Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ort och datum enligt digital signatur 2024-05-14


Barbro Wikman
Godkänd revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma