

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Djursborg 6

716418-7564

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djursborg 6, 716418-7564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Djursborg 6 som förvärvades 1986. Fastigheten bebyggdes 1917 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1930.

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

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen redovisar en förlust. När kapitaltillskotten är klara kommer styrelsen besluta om eventuella avgiftshöjningar beaktande det aktuella ränteläget i föreningen.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 149 745 000 kronor (föregående år 149 745 000 kronor), varav byggnadsvärde är 39 745 000 kronor (39 745 000 kronor).

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt, garageplatser samt övriga utrymmen:

2 lägenheter med 3 rum och kök

1 lägenheter med 4 rum och kök

7 lägenheter med 5 rum och kök

5 lägenheter med 7 rum och kök

Garage med 4 p-platser

Utrymme för cyklar, källare med tvättstuga, källsorteringsrum och lägenhetsförråd.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/6 2023 och extrastämma hölls den 19/4 2023. Under året har 20 protokollförda styrelsemöten hållits.

Under året har 1 st bostadslägenheter överlåtits.

1/1 2023 var antalet medlemmar 26 stycken och per 31/12 2023 var antalet medlemmar 27 stycken, under året har en medlem tillkommit.

På föreningsstämman 2023 valdes intill nästa stämma

<i>Namn</i>	<i>Roll</i>
David Hall	Ledamot, ordförande
Peter Carlsson	Ledamot
Birgitta Gezelius Strausser	Ledamot
Marie Hall Nordhemmer	Suppleant
Margareta Hellerstedt Scheen	Suppleant
Oscar von Sydow	Suppleant
My Bolin, Balansen HB	Revisor
Ingrid Hultqvist	Valberedning, sammankallande
Sicco Scheen	Valberedning
Elisabeth Söderström	Valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 - året då fastigheten Djursborg 6 genomgick komplett stambyte, undantaget lägenhet 62 som i samband med ägarbyte genomgick en större renovering inklusive byte av instick 2018.

Den fysiska stambytesprocessen startade vecka 9 med etablering av entreprenören, LPT Construction AB, i garaget, för att därefter påbörja arbetet i lägenheterna i södra huskroppen (02-lägenheterna) vecka 11 och i norra huskroppen (01-lägenheterna) vecka 15, med planerad avetablering och slutbesiktning vecka 26.

I januari skulle vi bestämma oss för vilka val och tillval vi önskade varpå följde offerter till respektive lägenhetsinnehavare.

Då även våra källarförråd skulle komma att innefattas i mer eller mindre omfattande grad, förelåg ett gyllene tillfälle att bli av med oönskade eller uttjänta ägodelar och dessa bars med eller utan hjälp ner till garaget för vidare transport till återvinningsstation i början av mars.

Redan dessförinnan hade den stora inplastningen av möbler och nedpackningen av köksskåpsinnehåll, badrumsprylar och garderobsinnehåll påbörjats. Nog var det praktiskt med närheten till Clas Ohlson för inköp av diverse emballage och till Systembolaget med deras gratiskartonger - lagom stora för att orka bära.

Åtgången av plast och tejp var enorm!!!

Stambytet startade planenligt. Det gick fort att riva. Relativt snart kom dock tidsplanen att försenas, till inte obetydlig del beroende på att en större mängd asbest påträffades, än som kunnat anas. Sommaren gick och småningom, efter 15 byggmöten, kunde tillbakaflytt ske. I mitten av september hade alla fungerande toaletter och åtminstone ett ställe med rinnande vatten.

Inför stambytet utfördes OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) av samtliga lägenheter, och kunde konstateras betydande brister i ventilationen. Vid stambytet iordningsställdes ventilationen i samtliga bad, wc och i förekommande fall tvättstugor. Iordningsställande av ventilation i köken blev i många fall omfattande, då köken byggts om med platsbyggda snickerier och i några fall kommer brister i OVKn kvarstå tills nästa köksombyggnad.

Vidare har i källaren installerats en ny elservicentral och vi väntar alltså på att Ellevio skall dra in en ny elserviskabel från gatan som kommer vara dimensionerad för att klara nuvarande och framtida belastningar. Samtidigt har elen i garaget rättats till med en ny elcentral och de tidigare två elabbonemangen har slagits ihop till ett - klart mer ekonomiskt än två!

Dessutom har alla vattenledningar dragits om och det finns nu KV, VV och VVC till alla lägenheter och stammarna är isolerade enligt dagens normer.

Förutom avloppsstammar, ventilation, el och vattenledningar har en tomrörskanalisation dragits till varje lägenhet så att vid behov trefas elstigare kan dras upp, samt har även ett tomrör dragits in i varje lägenhet för framtida installationer som till exempel fiber.

Övriga händelser under året: Den 19/4 2023 hölls extrastämma (nr 2) rörande ställningstagande till kapitaltillskott för finansiering av stambytet. (Den första som hölls hösten 2022 visade sig vara ogiltig då kapitaltillskottet baserats på felaktig andelsgrund.) Vid extrastämman den 19/4 röstade en medlem mot och frågan fick gå vidare till hyresnämnden med beslut i februari 2024. Totala kostnaden till och med 16 april 2024 för juridisk hjälp av SBC i denna fråga är 168 563 kronor.

Årsstämman ägde rum den 13/6, och till styrelseledamöter valdes David Hall, Birgitta Gezelius Strausser och Peter Carlsson, samt till suppleanter Oscar von Sydow, Marie Nordhemmer och Margareta Hellerstedt Scheen.

I december avled Ragnar Svanfelt, som tillsammans med Birgitta bott i huset sedan 1967. Ragnar var en av grundarna till vår förening och vi alla saknar honom.

Föreningen har för 2023 valt att byta regelverk avseende redovisningen från K2 till K3 för att få en mer rättvisande bild av föreningens räkenskaper.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 776 575	1 745 924	1 763 715	1 770 744
Resultat efter finansiella poster	-81 346	225 135	-545 223	756 390
Soliditet	43,1	73	72	72
Skuldsättning/total kvm	3 933	1 792	1 792	1 829
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	3 933	1 792	1 792	1 829
Sparande/total kvm	19	209	218	339
Räntekänslighet	6,3	3,1	3,1	3,1
Energikostnad/tot kvm	227	178	173	153
Årsavg/kvm bostadsrätt	621	587	587	587
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	96,7	93,4	92,4	92,1
Definitioner: se not				

Eget kapital

	<i>Inbet insatser</i>	<i>Uppskr.- fond</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balkong- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid jämförelseårets ingång	2 763 067	10 000 000	4 932 226	1 183 385	36 324	-5 700 666
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)						
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	2 763 067	10 000 000	4 932 226	1 183 385	36 324	-5 700 666
Inbetalning upplåtelse-avgifter			450 000			
I anspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 035 092		1 035 092
Reservering till fond för yttre underhåll				449 235		-449 235
Årets resultat						225 135
Justerade belopp vid årets ingång	2 763 067	10 000 000	5 382 226	597 528	36 324	-4 889 674
Disposition enl årsstämmobeslut						
Reservering till fond för yttre underhåll				449 235		-449 235
I anspråktagande av fond för yttre underhåll				-224 758		224 758
Årets resultat						-116 786
Eget kapital vid årets utgång	2 763 067	10 000 000	5 382 226	822 005	36 324	-5 230 937

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 114 151
Årets resultat	-116 786
Totalt	-5 230 937
Disponeras för	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-14 251
Stadseenligt avsättning till yttre underhållsfond	449 235
Balanseras i ny räkning	-5 665 921
Summa	-5 230 937

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>
Nettoomsättning	2	1 776 575	1 745 924
Övriga rörelseintäkter	3	6 482	-
		<u>1 783 057</u>	<u>1 745 924</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-1 368 090	-1 423 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-67 440	-32 000
Rörelseresultat		<u>347 527</u>	<u>290 733</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	37 990	4 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-502 303	-70 033
Resultat efter finansiella poster		<u>-116 786</u>	<u>225 135</u>
Resultat före skatt		<u>-116 786</u>	<u>225 135</u>
Årets resultat		<u>-116 786</u>	<u>225 135</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	28 231 284	17 266 231
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		28 231 284	17 266 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		28 233 284	17 268 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 737	-7 647
Övriga fordringar	10	2 964	1 870 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 618	-
		137 319	1 863 344
Kassa och bank		3 596 725	-
Summa omsättningstillgångar		3 734 044	1 863 344
SUMMA TILLGÅNGAR		31 967 328	19 131 575

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 145 293	8 145 293
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		822 005	597 528
Balkongfond		36 324	36 324
		<u>19 003 622</u>	<u>18 779 145</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balansera resultat		-5 114 151	-5 114 809
Årets resultat		-116 786	225 135
		<u>-5 230 937</u>	<u>-4 889 674</u>
Summa eget kapital		<u>13 772 685</u>	<u>13 889 471</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 927 096	4 976 864
Leverantörsskulder		1 893 090	122 170
Skatteskulder		4 365	2 900
Övriga kortfristiga skulder	12	4 821 616	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 476	140 170
		<u>18 194 643</u>	<u>5 242 104</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 967 328</u>	<u>19 131 575</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		-116 786	225 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		67 440	32 000
		-49 346	257 135
Betald inkomstskatt		1 465	264
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-47 881	257 399
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-139 572	326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		2 179 226	33 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 991 773	290 897
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 032 493	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 032 493	-
Finansieringsverksamheten			
Insatt medlemsinsats		-	450 000
Upptagna medlemslån		4 821 616	-
Upptagna lån		6 000 000	-
Amortering av lån		-49 768	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 771 848	450 000
Årets kassaflöde		1 731 128	740 897
Likvida medel vid årets början		1 865 597	1 124 700
Likvida medel vid årets slut		3 596 725	1 865 597

Likvida medel föregående år redovisas under Övriga fordringar.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetslån

Lån som innehar slutbetalningsdag inom ett år eller mindre tas upp i årsredovisningen som kortfristiga skulder.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheteter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme	50
Tak	30
Fasad	35
Fönster	20
Hiss	20
VA/värme	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 724 922	1 629 846
Hyrer garage	50 605	115 593
Överlåtelse/pantsättning	1 050	483
Öresutjämning	-2	2
Summa	1 776 575	1 745 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	6 482	-
Summa	6 482	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	47 541	80 134
Städning enl avtal	40 236	38 532
Sophantering	96 271	52 989
Tidningsinsamling	1 740	
Snöröjning	39 221	9 866
Sotning	6 801	43 750
El	63 755	44 530
Fjärrvärme	525 852	418 286
Vatten	40 172	31 684
Hiss-tillsyn enl avtal	6 098	-
Kabel-TV/Fiberanslutning	17 338	21 493
Delsumma	885 025	741 264
Reparation och underhåll		
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 084	25 201
Städning utöver avtal	3 750	-
Underhåll fastighet	87 381	258 988
Hissunderhåll	13 495	64 007
Övriga fastighetskostnader	-	13 412
Förbrukningsmaterial/inventarier	2 946	-
Delsumma	138 656	361 608
Administration		
Fastighetsskatt	31 285	30 235
Försäkring (ej periodiserat föreg år, detta år endast kostnad för okt-dec)	23 507	96 260
Revision	17 250	16 375
Förvaltningsarvode	131 215	44 490
Konsultarvoden	30 202	128 619
Service och branschorganisation	4 340	-
Adm avgifter, stämpelskatt	103 543	4 340
Övrigt	3 066	-
Delsumma	344 408	320 319
Summa	1 368 089	1 423 191

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	37 990	4 435
Summa	37 990	4 435

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	350 125	70 033
Räntekostnader, lån från medlemmar	152 178	-
Summa	502 303	70 033

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 246 837	12 246 837
-Nyanskaffningar	11 032 493	-
Vid årets slut	23 279 330	12 246 837
 <i>Akkumulerad uppskrivning</i>		
-Vid årets början	10 000 000	10 000 000
Vid årets slut	10 000 000	10 000 000
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 980 605	-4 948 605
-Årets avskrivning	-67 440	-32 000
Vid årets slut	-5 048 045	-4 980 605
 Redovisat värde vid årets slut	28 231 285	17 266 232
 Varav mark	14 801 065	14 801 065
 Taxeringsvärde byggnader:	39 745 000	39 745 000
Taxeringsvärde mark:	110 000 000	110 000 000
	149 745 000	149 745 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	10 494	10 494
	10 494	10 494
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 494	-10 494
	-10 494	-10 494
 Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 964	5 393
Klientmedel hos SBC	-	812 042
Räntekonto hos SBC	-	1 053 556
	2 964	1 870 991

Not 11 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,89	2024-01-16	6 000 000	-
Stadshypotek	4,97	2024-10-31	1 854 136	1 872 864
Stadshypotek	4,74	2024-12-30	3 072 960	3 104 000
			10 927 096	4 976 864
Kortfristig del			-10 927 096	-4 976 864
Långfristig skuld			-	-

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 960 000	5 900 000
	10 960 000	5 900 000

Not 12 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån från medlemmar på grund av kapitaltillskotten	4 821 616	-

Underskrifter

Ort och datum

David Hall
Styrelseordförande

Peter Carlsson

Birgitta Gezelius Strausser

Min revisionsberättelse har lämnats den

My Bolin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende