

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Egna Hem, Råsunda, u.p.a.
715200-0282

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Egna Hem, Råsunda, u.p.a., 715200-0282, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens gällande stadgar har senast ändrats 2018-09-28 enligt registreringsdatum hos Bolagsverket. Föreningen innehar fastigheten Solna, Björken 1.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910-1911 och består av ett (1) flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1929. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2319 kvm, varav 2089 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 bostadsrättslägenheter och 2 bostadsrättslokaler (ej hyreslokal).

Lägenhetsfördelningen är:

- 1 rok, 26 st
- 2 rok, 7 st
- 3 rok, 4 st
- 4 rok, 2 st

Byggnadens tekniska status

Fönster utbytta 1984

Elstigar i allmänna utrymmen utbytta 1989

Köksstammar utbytta 1992

Badrumsstammar utbytta 2000

Bredband sedan 2013, upp till 1000/1000 Mbit/s.

Undercentral, stamventiler och termostater utbytta 2018

Fjärrvärme.

Nya tvättmaskiner och torktumlare 2021

Reparation, slipning och behandling av trappor och golv på våningsplanen 2021

Underhållsplan tom år 2052 finns upprättad.

Förvaltning

Teknisk förvaltning: Fasteko tom 230831, Nordstaden from 230901

Ekonomisk förvaltning, DKR AB

Lägenhetsregister, DKR AB

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Under året har föreningen haft en (1) ordinarie årsstämma.

Styrelsens sammansättning från och med årsstämman

Ordförande	Tarja Huhtaoja
Kassör	Britt-Maria Unnerfors
Sekreterare	Gustaf Sjöblom*
Suppleant	Julia Hansson
Suppleant	Nina Spence

*Avgick feb 2024 pga utflytt

Revisor

David Walman vid Revisionsfirman Rävissor AB (556781-1616)

Valberedning

Johannes Norén
Michaela Ådén

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-10

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1589 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet (f.n. 2 733 000 kr, vilket ger en skatt för lokalerna på 27 330 kr) Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2023-12-31	2022-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	59	62
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	59

Medlemslägenheter: 39 st.

Medlemslokaler: 2 st.

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 4 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) gjordes februari 2023 och blev ej godkänd. Bakgrunden till detta är bl a renoveringar gjorda då badrumsstammarna byttes och badrum flyttades och som då har påverkat självdraget i huset. Utredning har gjorts för att få underlag för möjliga åtgärder och för att kunna inhämta offerter från entreprenörer. Oavsett åtgärder för återställandet till en godkänd ventilation, är processen komplicerad och kostsam. Detta innebär att föreningen kommer behöva ta upp nya lån för att finansiera detta. Som ett led i att möta upp de ökade kostnaderna så kommer månadavgifterna att höjas under 2024.

Stockholm Gas har gjort en statusbesiktning av gasledningarna i allmänna utrymmen samt i lägenheter med gasanslutning (totalt 12 lägenheter).

Byte av teknisk förvaltare och fastighetsskötsel skedde under året till Nordstaden AB. I samband med detta upprättades det även en ny underhållsplan tom 2052.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 496 770	1 433 633	1 415 785	1 390 050
Resultat efter finansiella poster	20 047	239 927	-280 479	482 744
Soliditet, %	-1	-1	-4	-1
Kassalikviditet, %	19	42	42	22
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	631	607	-	-
Årsavgifternas andel, %	98	-	-	-
Energikostnad/kvm	182	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 576	3 662	3 749	3 824
Sparande/kvm	80	-	-	-
Räntekänslighet	6	-	-	-
Saldo fond för yttre underhåll	787 681	456 281	477 881	258 834

* Nyckeltal ändrat, samt jämförelseår enligt BFNAR 2023:1

Eget kapital

	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	456 281		-826 276	239 927
Disposition av fg års resultat	331 400		-91 473	-239 927
Årets resultat				20 047
Vid årets slut	787 681		-917 749	20 047

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-917 749
årets resultat	20 047
Totalt	-897 702
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 501 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-72 000
balanseras i ny räkning	-2 326 702
Summa	-897 702

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 496 626	1 433 633
Summa rörelseintäkter		1 496 626	1 433 633
Rörelsekostnader			
Fastighet- och förvaltningskostnader	3	-1 061 306	-791 774
Övriga externa kostnader	4	-126 001	-125 605
Personalkostnader	5	-68 995	-63 476
Avskrivningar	6	-93 996	-94 068
Summa rörelsekostnader		-1 350 298	-1 074 923
Rörelseresultat		146 328	358 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 547	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 828	-118 978
Summa finansiella poster		-126 281	-118 783
Resultat efter finansiella poster		20 047	239 927
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		20 047	239 927
Skatter			
Årets resultat		20 047	239 927

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	7	7 794 900	7 888 896
Summa materiella anläggningstillgångar		7 794 900	7 888 896
Summa anläggningstillgångar		7 794 900	7 888 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		290 647	252 049
Övriga fordringar		20	4 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 258	20 178
Summa kortfristiga fordringar		369 925	276 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 350	827 087
Summa kassa och bank		652 350	827 087
Summa omsättningstillgångar		1 022 275	1 103 885
SUMMA TILLGÅNGAR		8 817 175	8 992 781

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>			
Fond för yttre underhåll		787 681	456 281
Summa bundet eget kapital		787 681	456 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-917 749	-826 276
Årets resultat		20 047	239 927
Summa fritt eget kapital		-897 702	-586 349
Summa eget kapital		-110 021	-130 068
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristig del	9	3 408 000	6 483 000
Summa långfristiga skulder		3 408 000	6 483 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		118 462	129 816
Skatteskulder		8 990	6 260
Övriga skulder	9	4 885 000	2 010 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	506 744	493 773
Summa kortfristiga skulder		5 519 196	2 639 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 817 175	8 992 781

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	20 047	239 927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	93 996	94 068
	<u>114 043</u>	<u>333 995</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 043	333 995
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-93 127	23 088
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	4 347	-346 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 263	11 043
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-125 000
Årets kassaflöde	-174 737	-113 957
Likvida medel vid årets början	827 087	941 044
Likvida medel vid årets slut	652 350	827 087

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Alla tidigare poster är sammanslagna till Byggnad.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

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

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Räntekänslighet

visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Not 2 Nettoomsättning**Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 175 945	1 130 556
Årsavgifter, lokaler	288 486	277 430
Övriga intäkter	32 195	25 647
Summa	1 496 626	1 433 633

I föreningens avgift ingår värme, vatten, tv grundutbud (Tele 2) och bredband (Stockholms stadsnät).

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	101 367	62 449
Snöröjning/sandning	6 250	23 650
Städkostnader	56 260	42 127
Sotning	896	36 120
Underhåll fastigheter	26 490	26 455
Underhåll ventilation	113 857	-
Trädgårdskostnader	3 502	12 185
Övriga driftskostnader	80 993	6 750
El fastighet	36 444	38 971
Uppvärmning	348 985	310 190
Vatten	36 315	30 095
Sophämtning	53 465	52 579
Container/tippavgift	5 634	-
Fastighetsförsäkring	29 446	26 780
Inkasso/KFM-kostnader	3 150	-
Bredband	45 756	45 756
Kabel-TV	26 030	23 605
Fastighetsskatt	86 466	54 062
Summa	1 061 306	791 774

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier	2 364	-
Förbrukningsmaterial	330	-
Revision, extern	11 725	11 725
Ekonomisk förvaltning	101 585	97 267
Övriga förvaltningskostnader	1 759	1 000
Föreningsverksamhet	2 509	4 841
Medlemsavgifter	5 729	10 772
Summa	126 001	125 605

Not 5 Anställda och personalkostnader**Personal**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och internrevisor	52 500	48 300
Summa	52 500	48 300
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	16 495	15 176
Totalt	68 995	63 476

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	93 996	94 068
Summa	93 996	94 068

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 165 130	12 165 130
	12 165 130	12 165 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 276 234	-4 182 166
-Årets avskrivning enligt plan	-93 996	-94 068
	-4 370 230	-4 276 234
Redovisat värde vid årets slut	7 794 900	7 888 896
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 032 600	4 032 600
Taxeringsvärde byggnader:	25 671 000	25 671 000
Taxeringsvärde mark:	41 062 000	41 062 000
Vid årets slut	66 733 000	66 733 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	26 345	-
Bredband	11 439	11 439
Försäkring	34 636	2 241
Kabel-TV	6 838	6 498
	79 258	20 178

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 71475	0,90%	2026-03-17	3 408 000	3 533 000
Nordea 89360	1,43%	2024-03-20	3 000 000	3 000 000
Nordea 87842	2,91%	2023-06-15	-	2 010 000
Nordea 44110	4,57%	2024-03-15	1 885 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			8 293 000	8 543 000

Varav kortfristig del			4 885 000	2 010 000
Varav långfristig del			3 408 000	6 533 000
Summa			8 293 000	8 543 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	4 885 000	3 408 000	-	8 293 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Löner och arvoden	26 640	26 640
Sociala avgifter	15 238	15 238
Ränta	6 572	21 407
Årsavgifter/hyror	387 507	371 599
Värme	52 812	47 164
Revision	11 725	11 725
Snöröjning	6 250	-
	506 744	493 773

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Maria Frödin, Daniel Klasson Redovisning AB

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 868 000	9 868 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	9 868 000	9 868 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utredning gällande åtgärder får återställande av ventilationen pågår fortfarande.

Underskrifter

Stockholm den 2024

Tarja Huhtaoja
Ledamot

Britt-Maria Unnerfors
Ledamot

Nina Spence
Suppleant går in som ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024

Revisionsfirman Rävissor
Extern revisor

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Egna hem.pdf
Checksumma: ac656932b8476ab48eeee4a22143385fd8043e40317f9bb745f20fd6a0c9265e
Skickad: 2024-04-11 kl 13:39

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: BRITT MARIA UNNERFORS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-13 kl 09:56



Digitalt signerad av: TARJA IRMELI HUHTAOJA
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-13 kl 10:01



Digitalt signerad av: NINA SPENCE
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-13 kl 10:12



Digitalt signerad av: David Oskar Petter Walman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2024-04-18 kl 13:57

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>