

Årsredovisning
för
Brf Bullaren i Stockholm

769615-2854

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Bullaren i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bullaren 1, bebyggdes 1947 och totalrenoverades 1987. Föreningen registrerades 2006-10-25 och den ekonomiska planen registrerades 2007-03-20. Fastigheten är belägen på Gullmarsvägen 64-74 i Årsta. På fastigheten finns två bostadshus i tre plan med två uppgångar innehållande 26 lägenheter varav 25 st är bostadsrätter och 1 st är hyresrätter, 1 lokal samt garage för 7 bilar. På fastigheten finns även 1 parkeringsplats. Föreningens mark innehas genom tomträtt. Omförhandling nästa gång sker 2026, 10-års avtal, uppsägning från fastighetsägarens sida efter en första tidsperiod om sextio år, dvs 2066, därefter vardera fyrtio år. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök à 42-90 kvm

6 stycken 3 rum och kök à 81 kvm

6 stycken 4 rum och kök à 99 kvm

Total bostadsyta: 1 963 m² (varav 63 m² är hyresrätter)

Total lokalyta: 145 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en bostadsrättsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam uteplats med grillmöjligheter. Uteplatsen kan bokas av föreningens medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Energibevakning AB och städningen av Ren standard i Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnader totalrenoverades 1987 med bland annat nya stammar för vatten och avlopp, nya elinstallationer, nya badrum och toaletter samt nya kök.

Underhållsplan

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 15 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktigas utav vår fastighetsskötare Energibevakning AB. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
OVK	2023
Besiktning av balkongernas bärrighet	2023
Filmning och spolning av stammar/avlopp	2022
Relining av fastighetens liggande stammar/avlopp	2022
Genomgång av armatur i fastighetens samtliga utrymmen	2021
Renovering av torktumlare samt 1 torkskåp i tvättstuga	2021
Rengöring/behandling tak	2021
Filmning avlopp	2020
Infodring avlopp i källare	2020
Brandskyddsbesiktning	2020
Genomgång och utlåtande av avloppssystemet	2020
Installation av rökgasfläktar	2019
Arbete med utemiljön	2019
Besiktning badrumsfläktar	2019
Utförd energideklaration	2018
Ombyggnation fjärrvärmecentral	2018
Rengöring kökskanaler, tätning kanaler badrum/wc, installation våtrumsfläktar	2017-2018
Renovering av badrummet i hyreslägenheten	2017
Montering nytt låssystem	2017
Montering av rökgasfläktar till öppna spisar	2017-2019
Ny tvättmaskin	2017
Renovering av rökkanaler	2016
Målning av trapphus och portar	2016
Ombyggnation av lokal till bostadsrätt	2015-2016
Renovering av tvättstuga	2014
Fönsterbyte	2013-2014
OVK	2012
Nya säkerhetsdörrar	2010
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Byte av tvättmaskin och torktumlare	2024
Översyn takarmatur trappuppgång	2024
Översikt samt renovering av samtliga balkonger	2027
Relining köksstammar	2028/2029

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning med 4,45% på hyra bostäder från 1 maj 2023.

Höjning med 4,45% på hyra lokaler och garage från 1 april 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38, vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 38.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Julia Berglund	Ordförande
	Ann-Catrin Johansson	Ledamot
	Ellen Edberg	Ledamot
	William Westerlund	Ledamot
	Peter Runsten	Ledamot
	Tobias Eriksson	Ledamot

Valberedning	Kajsa Heinemann
	Maja Edlund

Revisorer	Eeva-Riitta Salminen, BoRevision i Sverige AB
-----------	---

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-05-22.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-09-06.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 561	1 555	1 519	1 493
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-434	-2 459	-317	-249	-835
Kassalikviditet (%)*	987,87	182,12	359,37	582,37	1 543,03
Soliditet (%)	97,35	92,81	97,52	96,42	96,41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	701	701	697	684	669
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	417	422	426	655	662
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	448	453	458	703	711
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	162	188	215	192
Räntekänslighet (%)	0,64	0,65	0,66	1,03	1,06
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	199	169	177	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,77	88,14	88,06	88,39	88,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på ökade energikostnader och kostnader för löpande underhåll. Hyran på bostäder höjdes med 5% från 1 maj 2024, hyran för två av garageplatserna samt parkering med 35%, övriga garageplatser med 4,45% från 1 april 2024, för att täcka de ökade kostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden. Föreningen förväntas ha ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 652 494	9 697 166	197 312	-7 333 119	-2 459 171	40 754 682
Avsättning yttre UH fond			145 000	-145 000		0
lanspråktagande yttre UH fond			-342 312	342 312		0
Omföring av föregående års resultat:				-2 459 171	2 459 171	0
Årets resultat					-433 551	-433 551
Belopp vid årets utgång	40 652 494	9 697 166	0	-9 594 978	-433 551	40 321 131

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 594 978
årets förlust	-433 551
	-10 028 529

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	145 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-77 805
i ny räkning överföres	-10 095 724
	-10 028 529

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 567 087	1 560 649
Summa rörelseintäkter		1 567 087	1 560 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 172 714	-3 188 216
Övriga externa kostnader		-79 471	-84 165
Personalkostnader	4	-137 749	-126 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-591 299	-599 577
Summa rörelsekostnader		-1 981 233	-3 997 961
Rörelseresultat		-414 146	-2 437 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 173	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 578	-21 859
Summa finansiella poster		-19 405	-21 859
Resultat efter finansiella poster		-433 551	-2 459 171
Resultat före skatt		-433 551	-2 459 171
Årets resultat		-433 551	-2 459 171

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	39 172 207	39 763 506
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 172 207	39 763 506
Summa anläggningstillgångar		39 172 207	39 763 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 851	4 979
Övriga fordringar		4 366	31 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 599	76 260
Summa kortfristiga fordringar		87 816	113 236
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 158 663	4 035 669
Summa kassa och bank		2 158 663	4 035 669
Summa omsättningstillgångar		2 246 479	4 148 905
SUMMA TILLGÅNGAR		41 418 686	43 912 411

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 349 660	50 349 660
Fond för yttre underhåll		0	197 312
Summa bundet eget kapital		50 349 660	50 546 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 594 978	-7 333 119
Årets resultat		-433 551	-2 459 171
Summa fritt eget kapital		-10 028 529	-9 792 290
Summa eget kapital		40 321 131	40 754 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	870 148	879 660
Summa långfristiga skulder		870 148	879 660
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	9 512	9 512
Leverantörsskulder		76 979	2 136 338
Skatteskulder		3 843	2 893
Övriga skulder		321	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 752	129 326
Summa kortfristiga skulder		227 407	2 278 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 418 686	43 912 411

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-433 551	-2 459 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		591 299	599 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		157 748	-1 859 594
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 420	-29 460
Förändring av leverantörsskulder		-2 059 359	2 074 479
Förändring av kortfristiga skulder		8 697	-6 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 867 494	179 069
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-9 512	-9 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 512	-9 512
Årets kassaflöde		-1 877 006	169 557
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 035 669	3 866 112
Likvida medel vid årets slut		2 158 663	4 035 669

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en förändring gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 341 000	1 341 000
Hyror bostäder	97 108	94 308
Hyror lokaler/förråd	17 250	15 612
Hyror garage	65 805	63 672
Hyror parkeringsplatser	9 213	8 916
Bredband	34 500	34 500
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 211	2 641
	1 567 087	1 560 649

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	112 354	67 668
Periodiskt underhåll	77 805	2 201 330
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	109 492	87 632
Uppvärmningskostnad	315 721	298 830
Vatten- och avloppsavgifter	78 034	63 729
Elavgifter	50 028	57 861
Renhållning	44 505	53 208
Snöröjning	62 623	54 270
Förbrukningsmaterial	9 856	4 202
Fastighetsförsäkringar	66 313	58 305
TV, bredband och telefoni	52 052	51 567
Tomträttsavgäld	143 800	143 800
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	47 634	45 814
Trivselkonto	2 497	0
	1 172 714	3 188 216

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	105 000	96 600
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 150	1 540
Sociala avgifter	29 599	27 537
	137 749	125 677

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	45 957 315	45 957 315
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	49 550	49 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 006 865	46 006 865
Ingående avskrivningar	-6 243 359	-5 652 059
Årets avskrivningar	-591 299	-591 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 834 658	-6 243 359
Utgående redovisat värde	39 172 207	39 763 506
Taxeringsvärden byggnader	28 632 000	28 632 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	67 632 000	67 632 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 67 000 000 kr, lokaler 632 000 kr.
(Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Stockholms stad)

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 216 000	13 216 000
	13 216 000	13 216 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde inventarier	194 555	194 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 555	194 555
Ingående avskrivningar	-194 555	-186 278
Årets avskrivningar	0	-8 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 555	-194 555
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	656 099	1 548 473
Handelsbanken	1 502 565	2 487 196
	2 158 664	4 035 669

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2,75	2025-03-30	879 660	889 172
			879 660	889 172
Kortfristig del av långfristig skuld			9 512	9 512

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 832 100 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering: 9 512 kr

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Stockholm

Julia Berglund
Ordförande

Ann-Catrin Johansson
Ledamot

Ellen Edberg
Ledamot

Tobias Eriksson
Ledamot

Peter Runsten
Ledamot

William Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 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