

Bostadsrättsföreningen Kaffestugan

Org.nr: 769625-0740

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaffestugan, organisationsnummer 769625-0740, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-03-16.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ny styrelse.

Styrelse

Ordförande	Susan Naderifar
Ledamot	Anette Lundgren
Ledamot	Dildar Fatah
Ledamot	Amir Hrnjadovic
Ledamot	Runa Bondsäter
Suppleant	Senait Zerom
Suppleant	Marcus Thyman

Under 2023 har Sandra Ericsson och Johan Hemou avgått. Igor Lazegic valdes in på extra stämman till styrelsesuppleant och avgick på ordinarie stämma.

Revisor

Extern Benny Svensson
R3 Revisionsbyrå

Information om fastigheten

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	110
2 rok	35	1 458
3 rok	28	1 806
4 rok	12	982
Summa	79	4 356

Totalt antal bostadslägenheter: 79

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	51

Totalyta (m²): 4 407

Garage

	Antal platser
	49

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 628 m², varav 4 356 m² utgör lägenhetsyta, 51 m² utgör lokalyta och 1 221 m² utgör garageyta.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:2019-04-25

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Inoljning av trädetaljer på gården	2024	
Stamspolning	2024	Stamspolning genomförd februari 2024.
OVK - Besiktning, lokal	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

109 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

10 bostadsrätter har överlåtits.

14 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

79 bostadsrätter

107 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 004	3 572	3 655	3 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 678	- 1 965	- 646	- 1 303
Soliditet ¹ , %	70	71	71	71
Räntekänslighet, %	16	17	17	17
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 386	12 406	12 431	12 446
Skuldsättning/kvm totalyta	12 243	12 262	12 287	12 302
Energikostnad/kvm totalyta	304	306	264	184
Sparande/kvm totalyta	41	-60	216	216
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	769	712	712	712
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	85	76	75

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningen har höjt avgiften från och med 1 januari 2024 med 17 %.

Nyckeltalsdefinition

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.

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuldsättning/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett negativt resultat på 84 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 115 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Medveten om den ekonomiska situationen genomförde föreningen en avgiftshöjning under första kvartalet 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 960 000	1 610 362	- 6 496 087	- 1 964 815	133 109 460
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		478 140	-478 140		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-103 416	103 416		0
Balanseras i ny räkning			- 1 964 815	1 964 815	0
Årets resultat				- 1 677 551	- 1 677 551
Belopp vid årets utgång	139 960 000	1 985 086	- 8 835 626	- 1 677 551	131 431 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 835 626
Årets resultat	- 1 677 551
Totalt	- 10 513 177

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	478 140
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 10 991 317
Totalt	- 10 513 177

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 003 691	3 571 790
Övriga rörelseintäkter	3	143 991	82 685
Summa Rörelseintäkter		4 147 682	3 654 475
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 777 039	-2 825 098
Administration och förvaltning	5	-631 965	-391 560
Personalkostnader	6	-189 533	-162 743
Avskrivningar		-1 593 851	-1 593 851
Summa Rörelsekostnader		-5 192 388	-4 973 252
RÖRELSERESULTAT		-1 044 706	-1 318 777
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 942	19 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 787	-665 694
Summa Finansiella poster		-632 845	-646 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 677 551	-1 964 815
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 677 551	-1 964 815
ÅRETS RESULTAT		-1 677 551	-1 964 815

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	181 850 389	183 342 677
Inventarier, verktyg och installationer	8	371 731	473 294
Summa materiella anläggningstillgångar		182 222 120	183 815 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 222 120	183 815 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		71 954	556 162
Övriga fordringar		168 286	134 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 160	176 142
Summa kortfristiga fordringar		436 400	866 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 856 174	3 347 917
Summa kassa och bank		3 856 174	3 347 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 292 574	4 214 407
SUMMA TILLGÅNGAR		186 514 694	188 030 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		139 960 000	139 960 000
Fond för yttre underhåll		1 985 086	1 610 362
Summa bundet eget kapital		141 945 086	141 570 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 835 626	-6 496 087
Årets resultat		-1 677 551	-1 964 815
Summa fritt eget kapital		-10 513 177	-8 460 902
SUMMA EGET KAPITAL		131 431 909	133 109 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	35 684 390	35 706 260
Summa långfristiga skulder		35 684 390	35 706 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 268 740	18 334 350
Leverantörsskulder		428 782	255 395
Skatteskulder		114 440	130 680
Övriga skulder		54 281	39 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 152	454 976
Summa kortfristiga skulder		19 398 395	19 214 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 514 694	188 030 379

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 044 706	-1 318 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 593 851	1 593 851
Summa	549 145	275 074
Erhållen ränta	55 942	19 656
Erlagd ränta	-688 787	-665 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 700	-370 964
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	383 553	312 054
Förändring av rörelseskulder	295 884	64 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 737	5 735
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-87 480	-109 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 480	-109 350
Årets kassaflöde	508 257	-103 615
Likvida medel vid årets början	3 347 917	3 451 532
Likvida medel vid årets slut	3 856 174	3 347 917

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln för periodisering tillämpas inte sedan 2021, vilket kan leda till bristande jämförbarhet med åren 2021 och 2020.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Inventarier och installationer 5-10 år	5-10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 350 364	3 103 092
Hysesintäkter lokaler	104 602	95 437
Hysesintäkter garage och p-platser	378 088	238 091
Årsavgifter bredband	59 250	59 250
Årsavgift el	106 771	67 492
Övriga intäkter	4 616	8 430
Totalt nettoomsättning	4 003 691	3 571 791

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	10 336	7 743
Vidarefakturerade kostnader	-28 587	64 487
Erhållna bidrag	152 338	0
Övriga ersättningar och intäkter	9 905	10 454
Totalt övriga rörelseintäkter	143 991	82 685

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	544 046	479 289
Uppvärmning	434 184	464 037
Vatten och avlopp	255 951	336 570
Sophämtning	264 079	324 244
Hiss	230 727	230 104
Brandskydd	29 595	22 507
Övrig funktionell anläggningservice	33 853	61 040
Fastighetsskötsel	17 329	42 497
Fastighetsstäd	119 866	117 531
Matthyra	22 573	15 266
Trädgårdsskötsel	103 049	131 908
Snöröjning/sandning	164 575	30 617
Bevakningskostnader	50 512	27 554
Bredband	6 581	85 556
Fastighetsförsäkring	68 912	53 585
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 100	65 340
Reparationer	91 792	201 411
Reparation tak	7 537	28 995
Reparation tvättstuga	19 860	0
Reparation vatten och avlopp	568	2 000
Underhåll	262 350	105 046
Totalt operativ drift och underhåll	2 777 039	2 825 098

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Styrelsemöten	0	1 256
Medlems- och föreningsavgifter	7 150	7 040
Övriga medlemsavgifter	0	256
Arvode ekonomisk förvaltning	103 373	88 999
Arvode teknisk förvaltning	156 125	126 146
Revisionsarvode	29 750	27 875
Tele- och datakommunikation	92 338	1 225
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	29 208	27 108
Konsultarvode	14 743	16 943
Bankkostnader	6 146	10 785
Inkassokostnader	0	11 655
Övriga administrativa kostnader	675	0
Övriga kostnader	192 458	72 273
Totalt administration och förvaltning	631 965	391 560

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	144 375	124 803
Sociala kostnader	45 158	37 940
Totalt personalkostnader	189 533	162 743

Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	149 228 840	149 228 840
Anskaffningsvärde mark	45 306 000	45 306 000
Utgående anskaffningsvärden	194 534 840	194 534 840
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 192 162	- 9 699 874
Årets avskrivningar	- 1 492 289	- 1 492 288
Utgående avskrivningar	-12 684 451	-11 192 162
Utgående redovisat värde	181 850 389	183 342 678
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	113 600 000	113 600 000
Taxeringsvärde mark	47 122 000	47 122 000
	160 722 000	160 722 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	155 000 000	155 000 000
Lokaler	5 722 000	5 722 000
	160 722 000	160 722 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Utgående anskaffningsvärden	605 113	605 113
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 39 819	- 30 256
Årets avskrivningar	- 101 563	- 101 563
Utgående avskrivningar	- 141 382	- 131 819
Utgående redovisat värde	463 731	473 294

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 39344998	2025-05-28	0,85 %	17 525 000	17 590 610
SEB 39345013	2024-11-28	4,57 %	18 203 130	18 225 000
SEB 39345021	2030-11-28	1,13 %	18 225 000	18 225 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 953 130	54 040 610
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 268 740	-18 334 350
			35 684 390	35 706 260

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 10. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	54 674 840	54 674 840
Summa:	54 674 840	54 674 840

Underskrifter

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Susan Naderifar

Anette Lundgren

Dildar Fatah

Amir Hrnjadovic

Runa Bondsäter

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur.

R3 Revisionsbyrå
Benny Svensson
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 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