

Bf Upplandsgården upa


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Bf Upplandsgården u.p.a

702002-4381

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-15
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bf Upplandsgården upa (702002-4381) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen registrerades 1918-12-04. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fasta egendom upplåta bostadslägenhet för boende åt medlemmarna för besittning utan begränsning i tiden. Med andel i föreningen skall oskiljaktigt vara förenad besittningsrätt till bostadsrätt så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter enligt föreningens stadgar. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-07-07.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1918-12-12 fastigheten Karlavagnen 8 i Stockholms kommun, omfattande adressen Upplandsgatan 46. Karlavagnen 8 byggdes år 1873. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt tolv andelsrätter och ett gårdshus (kallförråd). Den totala boytan är cirka 857 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning:

Åtta lägenheter om 2 rum och kök

Fyra lägenheter om 3 rum och kök

Fastigheten består också av två affärslokaler med en total lokalyta om cirka 193 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam och Anticimex genom Söderberg & Partners Insurance Consulting. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB om ekonomisk förvaltning. Kontaktperson hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB är Maria Andersson.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid t o m</i>
Bacchus Antik AB	98 kvm	2027-03-31
Bacchus Antik AB	95 kvm	2026-03-31

Föreningsfrågor

Samtliga andelsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Vid årets början var antalet medlemmar 17 st. Under året har en medlem tillkommit genom gåvobrev och en medlem har avlidit (varpå dennes lägenhet står under dödsboförvaltning). Antalet medlemmar var vid årets slut 17 st.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Roland Karlsson	Ordförande
Malcolm Ekbom	Ledamot
David Nilsson	Sekreterare
Lukas Martin	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter/suppleanter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Ulf Holm, suppleant Thomas Schiechtl.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Internet/bredband/telefoni*	Stockholms Stadsnät*
Kabel-tv	Tele2
Snöröjning/taskottning	Snöröjningsakuten
Städning trapphus	Minic-Profallt Städ

* Bredbandsavtalet är tecknat med Kv Karlavagnen varför flera inbördes avtal också är tecknade mellan berörda föreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Automatisk dörröppning till ytterporten har installerats. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter.

Ett element har installerats i gårdshusdelen av hyreslokal 001.

Föreningens underhållsplan täcker kort och medelfristigt underhåll och hålls löpande uppdaterad. Fastighetsägarnas mall för underhållsplan används. Fullständig lista över utförda reparationer och investeringar i huset fr.o.m. 1975 finns tillgänglig.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Målning och slutbesiktning av säkerhetsdörrar skedde under första kvartalet 2024.

Styrelsens kommentar till årets förlust

På grund av att vi använder K2 som regelverk för årsbokslut får vi inte periodisera/skriva av installationen av säkerhetsdörrarna. 90% av kostnaden (resterande 10% bokförs på 2024) ligger nu som en post och påverkar årets resultat negativt med ungefär 400 000 kr. Pengarna är sedan tidigare är upplånade.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	846	801	786	770
Resultat efter fin. poster (tkr)	-270	36	-987	146
Soliditet (%)	25,8	32,2	38,7	52,3

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	377
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 524
Sparande per kvm totalyta (kr)	-215
Räntekänslighet (%)	8%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	233
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 092
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	63 300	1 204 080		41 088	35 784	1 344 252
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				35 784	-35 784	
Årets resultat					-269 846	-269 846
Belopp vid årets utgång	63 300	1 204 080	-	76 872	-269 846	1 074 406

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	76 872
Årets resultat	<u>-269 846</u>
Totalt	-192 974

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	846 061	800 874
Övriga rörelseintäkter		4 261	-
Summa rörelseintäkter		850 322	800 874
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-995 010	-655 085
Övriga externa kostnader	4	-	-1 593
Personalkostnader och arvoden	5	-32 855	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 654	-41 676
Summa rörelsekostnader		-1 070 519	-724 638
Rörelseresultat		-220 197	76 236
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 380	2 737
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 027	844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 056	-44 033
Summa finansiella poster		-49 649	-40 452
Resultat efter finansiella poster		-269 846	35 784
Resultat före skatt		-269 846	35 784
Årets resultat		-269 846	35 784

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 082 399	3 120 775
Inventarier, maskiner och installationer	7	70 930	16 495
Summa materiella anläggningstillgångar		3 153 329	3 137 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		3 154 729	3 138 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 902	3 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 474	23 684
Summa kortfristiga fordringar		23 376	27 473
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	980 606	1 002 989
Summa kassa och bank		980 606	1 002 989
Summa omsättningstillgångar		1 003 982	1 030 462
SUMMA TILLGÅNGAR		4 158 711	4 169 132

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>			
Medlemsinsatser		1 259 450	1 259 450
Reservfond		7 930	7 930
Summa bundet eget kapital		1 267 380	1 267 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 872	41 088
Årets resultat		-269 846	35 784
Summa fritt eget kapital		-192 974	76 872
Summa eget kapital		1 074 406	1 344 252
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 950 000	1 950 000
Summa långfristiga skulder		1 950 000	1 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	700 000	700 000
Leverantörsskulder		302 858	31 565
Skatteskulder		5 358	4 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 089	138 797
Summa kortfristiga skulder		1 134 305	874 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 158 711	4 169 132

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		
Rörelseresultat	-220 198	76 236
Avskrivningar	42 654	41 676
Erlagd ränta och ränteintäkter	-49 648	-40 452
	<u>-227 192</u>	<u>77 460</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-227 192	77 460
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	4 098	4 490
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	271 293	1 806
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-11 869	38 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 330	121 868
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-58 713	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 713	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	700 000
Årets kassaflöde	-22 383	821 868
Likvida medel vid årets början	1 002 989	181 120
Likvida medel vid årets slut	980 606	1 002 988

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	100 år	(100 år)
Ombyggnad	100 år	(100 år)
Maskiner	5 - 10 år	(5 - 10 år)
Installationer	10 år	(10 år)
Byggnadsinventarier	10 år	(10 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	323 382	323 382
Hyror	522 679	477 492
	846 061	800 874

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	12 917	
Städning	30 264	29 701
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 993	-
Trädgårdsskötsel	3 500	556
Snöröjning	3 930	7 083
Reparationer	39 857	37 967
El	21 525	31 042
Uppvärmning	182 867	155 219
Vatten	39 885	17 745
Sophämtning	33 002	29 867
Försäkringspremie	38 878	31 800
Fastighetsavgift bostäder	19 068	18 228
Fastighetsskatt lokaler	54 160	54 160
Övriga fastighetskostnader	2 210	4 455
Kabel-tv/Bredband/IT	22 726	18 761
Förvaltningsarvode ekonomi	66 457	62 085
Panter och överlåtelser	1 641	-
Juridiska åtgärder	-	5 813
Övriga externa tjänster	13 410	22 353
	606 290	526 835
Underhåll		
Byggnad	-	128 250
Övrigt	388 720	-
	388 720	128 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	995 010	655 085

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	-	1 593
Summa	-	1 593

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	25 000	20 000
Sociala kostnader	7 855	6 284
	<u>32 855</u>	<u>26 284</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	254 432	254 432
-Ombyggnad	3 712 192	3 712 192
-Nyttillkommet under året		-
-Mark	183 000	183 000
	<u>4 149 624</u>	<u>4 149 624</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 028 849	-990 473
-Årets avskrivning enligt plan	-38 376	-38 376
	<u>-1 067 225</u>	<u>-1 028 849</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>3 082 399</u>	<u>3 120 775</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 656 000	13 656 000
Mark	34 160 000	34 160 000
	<u>47 816 000</u>	<u>47 816 000</u>
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	5 416 000	5 416 000
	<u>47 816 000</u>	<u>47 816 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	170 393	170 393
-Nyanskaffningar 2023 Dörrautomatik	58 713	-
	<u>229 106</u>	<u>170 393</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-153 898	-150 598
-Årets avskrivning enligt plan	-4 278	-3 300
	<u>-158 176</u>	<u>-153 898</u>

Redovisat värde vid årets slut

<u>70 930</u>	<u>16 495</u>
---------------	---------------

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	-	2 000
Transaktionskonto Fastighetsägarna	<u>980 606</u>	<u>1 000 989</u>
Summa	<u>980 606</u>	<u>1 002 989</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-15	5,49%	700 000	700 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,59%	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,59%	<u>850 000</u>	<u>850 000</u>
			2 650 000	2 650 000
Varav långfristig del			1 950 000	-
Varav kortfristig del			<u>700 000</u>	<u>1 950 000</u>
			2 650 000	1 950 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>2 650 000</u>	<u>2 650 000</u>
Summa ställda säkerheter	2 650 000	2 650 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning och slutbesiktning av säkerhetsdörrar skedde under första kvartalet 2024.

Underskrifter

Stockholm 20/5

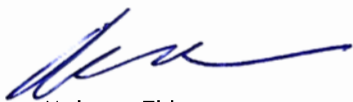
2024



Roland Karlsson



David Nilsson



Malcom Ekblom



Lukas Martin

Min revisionsberättelse har lämnats den

2024-05-08



Ulf Holm

Av föreningen vald revisor

Kommentar:

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



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.