

## **BRF Bilderboken 5**

Org.nr 716411-7249

### **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bilderboken 5 avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bilderboken innehar, med tomträtt, fastigheten Sagoboken 12 med gatuadressen Ålstensgatan 23 i Stockholms kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30 och föreningens stadgar registrerades 2022-06-07 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1926.

Taxeringsvärde för år 2022 var 17 159 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 621 000 kr och markvärdet är 9 538 000 kr

Föreningens hus omfattar sex lägenheter, som disponeras av 5 hushåll, med en sammanlagd yta av 570 kvm, en lokal i källarplanet på 75 kvm, en garageplats (som används som förvaringsutrymme av medlemmarna) och fem parkeringsplatser på gården. I källaren finns källarförråd till lägenheterna och en gemensam tvättstuga. Fastigheten värms upp av bergvärme med tillskott av el.

Hyresgäst:

Lokal i källaren är uthyrd till Oamid AB. Hyresavtalet löper på ett år från och med 1 jan 2023. Föreningen har haft en intäkt för lokalhyra från pizzerian på 150 000 kronor under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Fastighetsunderhåll

Inga större underhåll av fastigheten genomfördes under året.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Lagning av läckande rör i tvättstugan	2022	
Service av cirkulationspump	2022	
Ljudmätning i lgh 1101	2022	
Slipning och lackning av porten	2022	
Isolering av rören i pannrummet	2021	
Trädäck i trädgården	2021	
Inramning av soptunnor	2021	
Stamspolning	2021	Utom lgh 1101 och 1102
Markförstärkning under huset	2020	Tillsammans med grannfastighet
Extra utebelysning	2019	Gavel, ovan garage och entré
Stambyte vatten och avlopp i lgh 1002, 1103, 1201	2019	Skada på trycksatt vattenledning
Omläggning av yttertaket	2016	Tillsammans med grannfastighet
Besiktning av yttertaket	2015	

Installation av fibernät	2015	Tillsammans med grannfastighet
Ny yttertrappa och renovering av husgrund	2014-2015	
Byte av värmepump	2012	
Ny garageport	2011	Motorstyrd
Öppningsbara fönster Pizzerian	2010	
Relining av avloppsstammar	2010-2011	
Målning av trapphus	2009	
Målning av fönster	2007-2008	
Digital TV-antenn installeras	2007	
Rep. av värmeanläggning, ny elpanna	2007	
Avloppsstammar inspekteras o filmas	2006	
Radonmätning	2006	1 lägenhet åtgärdad
Renovering yttertrappa	2006	
Målning av fönster	2005	
Målning av takplåt	2004	
Anläggning av 5 parkeringsplatser	2002	
Isolering och dränering av grunden	2002	
Byte till bergvärmesystem	1998	
Tilläggsisolering av fasaderna	1990-talet	

### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen sköts av styrelsen.  
Medlemmarna sköter gemensamt gård/trädgård

Trappstädning	Malarö städ
Kabel-TV/ Bredband	SAPPA, Stockholms stadsnät
El	Skellefteå Kraft, Ellevio
Sophämtning/Vatten	Stockholm Vatten

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg o Partner, där styrelsens ansvarsförsäkring ingår.

### Medlemsinformation

#### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Bo Johansson, ordförande

Ann-Mari Appelberg, ledamot, sekr from mars 2022

Ulrika Elzvik, sekreterare tom feb 2022

Janet Post, kassör

Carl Borgh ledamot från och med årsstämman

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

#### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

#### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet tio stycken. Under verksamhetsåret har lägenhet 1201 överlåtits från Ulrika Elzvik till Carl Borgh.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 01 Juni 2022.

## Revisor

Jan-Olof Ask har varit revisor under året.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 Oktober 2022.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 114 240 kr. Under året har föreningen amorterat 27 260 kr.

### Årets resultat

Årets resultat blev -19 801 kr.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	434 573	432 841	432 864	420 700	367 508
Balansomättning	2 183 883	2 222 319	2 415 613	2 387 160	2 312 585
<b>1: Årets resultat</b>	-19 801	-72 469	-59 374	-92 921	11 272
<b>2: Driftkostnader/kvm*</b>	330	307	241	233	201
<b>3: Räntekostnader %*</b>	13	13	11	11	10
<b>4: Skuldsättning/kvm*</b>	5 464	5511	5 555	5599	5273
<b>5: Räntekänslighet %*</b>	7,16	7,26	7,3	7,6	7,6
<b>6: Underhålls/amorteringsutrymme %*</b>	28	28	43	26	31

#### Definitioner av nyckeltal

\*Nyckeltal 1: Årets resultat. Nyckeltal 2: Driftkostnader (- fastighetsavgift/skatt o tomträttsavgäld) <200-250kr är mkt bra, >400-450kr är för mkt. Nyckeltal 3: Räntekostnader <15-25% inga problem >35-50% problem. Nyckeltal 4: Skuldsättningsgrad <5000kr bra >10000kr inte bra. Nyckeltal 5: Räntekänslighet Om räntan stiger 1% behöver föreningens intäkter höjas med x antal procent <5 bra >15 inte bra >20 mkt illa. Nyckeltal 6: Underhålls/amorteringsutrymme bör helst vara >25%

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 000	202 935	75 394	-1 924 279	-72 469
Disposition av 2022 år resultat			5 550	-78 019	52 668
Årets resultat					-19 801
Belopp vid årets utgång	730 000	202 935	80 944	-2 002 298	-19 801

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 002 297,87
Årets resultat	- 19 801,00
	<u>-2 022 098 87</u>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Till fond för yttre underhåll avsättes enl stadgan	5 550,00
Balanseras i ny räkning	<u>-2 022 048,87</u>
	-2 016 548,87

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>				
Hysesintäkter		150 000	150 000	150 000
Avgifter		261 077	254 692	242 560
Avgifter fiber		23 490	28 140	28 140
Öres o kronutjämning		6	9	32
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>434 573</b>	<b>432 841</b>	<b>432 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader		-296 271	- 327 100	- 253 948
Reparation och underhåll	1	-45 463	-57 190	-119 500
<b>Summa drift, rep o underhåll</b>		<b>- 341 734</b>	<b>-384 290</b>	<b>- 373 448</b>
<b>Avskrivningar</b>		<b>-53 110</b>	<b>-64 670</b>	<b>-67 980</b>
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>- 394 844</b>	<b>- 448 960</b>	<b>-441 428</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>- 39 729</b>	<b>- 16 119</b>	<b>-8 564</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Räntekostnader		-59 530	-56 350	-50 810
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>- 19 801</b>	<b>- 72 469</b>	<b>-59 374</b>

**ÅRETS RESULTAT** - 19 801 - 72 469 -59 374

**Balansräkning** Not 2022-01-01 2021-01-01 2020-01-01  
2022-12-31 2021-12-31 2020-12-31

**Anläggningstillgångar** 1

Byggnader 1 683 500 1 702 000 1 720 500  
Markanläggningar 14 410 35 760 57 110  
Tillkommande utgifter byggnad 312 757 326 017 350 837

**SUMMA RÖRELSEINTÄKTER** 2 010 667 2 063 777 2 128 447

**Omsättningstillgångar**

Skattekonto 4 1303  
Förutbetalda kostnader 11 761 12 886 12 166  
Kassa/bank 61 451 44 353 274 999  
Spar/bank 100 000 100 000  
**Summa omsättningstillgångar** 173 216 158 542 287 165

**SUMMA TILLGÅNGAR** 2 183 883 2 222 319 2 415 613

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Grundavgifter 730 000 730 000 730 000  
Upplåtelseavgifter 202 935 202 935 202 935  
Fond för yttre underhåll 80 944 75 394 69 844  
*Summa bundet eget kapital* 1 013 879 1 008 329 1 002 779

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst/förlust -2 002 298 -1 924 279 -1 859 355  
Årets resultat -19 801 -72 469 -59 374  
*Summa fritt eget kapital* -2 022 099 -1 996 748 -1 918 729

**SUMMA EGET KAPITAL** -1 008 220 -988 418 -915 950

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån 2 3 114 240 3 141 500 3 166 500

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	0	9 223	123 051
Skatteskuld	4 140	796	1 904
Upplupna kostnader	36 768	39 529	13 337
Förutbetalda hyror	12 500	12 500	12 500
Förutbetalda avgifter + fiber	14 779	0	14 271
Upplupna utgiftsräntor	9 676	7 090	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>77 863</i>	<i>69 238</i>	<i>165 063</i>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 183 883</b>	<b>2 222 319</b>	<b>2 415 613</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Byggnad	100 år
Markanläggningar	20 år
Stammar	30-50 år
Värmeanläggning	10 år
Garageport	10 år
Målningsarbeten	5 år

## Noter

<b>Not 1 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Byggnad</b>			
Ing/utg anskaffningsvärde	1 850 000	1 850 000	1 850 000
Ing avskrivningar	-148 000	-129 500	-111 000
Årets avskrivningar	-18 500	-18 500	-18 500
Utg avskrivningar	-166 500	-148 000	-129 500
<b>Redovisat värde byggnad</b>	<b>1 683 500</b>	<b>1 702 000</b>	<b>1 720 500</b>
<b>Markanläggningar</b>			
Ing/utg anskaffningsvärde	427 007	427 007	427 007
Ing avskrivningar	-391 247	-369 897	-348 547
Årets avskrivningar	-21 350	-21 350	-21 350
Utg avskrivningar	-412 597	-391 247	-369 897
<b>Redovisat värde markanläggningar</b>	<b>14 410</b>	<b>35 760</b>	<b>57 110</b>

### Tillkommande utgifter avseende byggnad

Brf Bilderboken 5

716411-7249

Ing/utg anskaffningsvärde	587 505	587 505	587 505
Ing avskrivningar	-326 017	-236 668	-208 538
Årets avskrivningar	-13 260	-24 820	-28 130
Utg avskrivningar	-339 277	-261 488	-236 668
<b>Redovisat värde tillkommande utg</b>	<b>312 757</b>	<b>326 017</b>	<b>350 837</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

Byggnad	1 683 500	1 702 000	1 720 500
Markanläggningar	14 410	35 760	57 110
Tillkommande utgifter avseende byggnad	312 757	326 017	350 837
	<b>2 010 667</b>	<b>2 063 777</b>	<b>2 128 437</b>

**Not 2 Ställda säkerheter**

**2022-12-31    2021-12-31    2020-12-31**

Fastighetsinteckningar

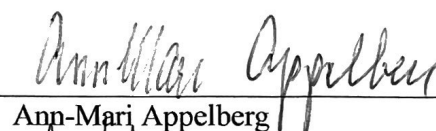
3 114 240    3 141 500    3 166 500

Bromma den 25 / 4 2023





---

Bo Johansson  
Styrelsens ordförande



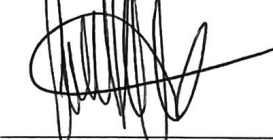

---

Ann-Mari Appelberg  
Sekreterare




---

Janet Post  
Kassör




---

Carl Borgh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 / 4 2023

---

Jan-Olof Ask  
Revisor



Ing avskrivningar	-326 017	-236 668	-208 538
Årets avskrivningar	-13 260	-24 820	-28 130
Utg avskrivningar	-339 277	-261 488	-236 668
Redovisat värde tillkommande utg	<b>312 757</b>	<b>326 017</b>	<b>350 837</b>

**Redovisat värde vid årets slut**

Byggnad	1 683 500	1 702 000	1 720 500
Markanläggningar	14 410	35 760	57 110
Tillkommande utgifter avseende byggnad	312 757	326 017	350 837
	<b>2 010 667</b>	<b>2 063 777</b>	<b>2 128 437</b>

**Not 2 Ställda säkerheter**

**2022-12-31    2021-12-31    2020-12-31**

Fastighetsinteckningar	3 114 240	3 141 500	3 166 500
------------------------	-----------	-----------	-----------

Bromma den 25 / 4 2023

---

Bo Johansson  
Styrelsens ordförande

---

Ann-Mari Appelberg  
Sekreterare

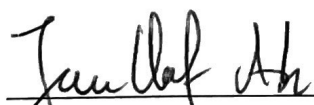
---

Janet Post  
Kassör

---

Carl Borgh  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 / 4 2023



---

Jan-Olof Ask  
Revisor