

BRF Bilderboken 5

Org.nr 716411-7249

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bilderboken 5 avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bilderboken innehar, med tomträtt, fastigheten Sagoboken 12 med gatuadressen Ålstensgatan 23 i Stockholms kommun. Avtalet löper ut 2026.

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 2023 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:

Lokalen i källaren är uthyrd till Oamid AB. Under hösten såldes Pizzerian till Tofi AB. Nytt hyresavtal skrevs och löper till 1 jan 2025. Föreningen har haft en intäkt för lokalhyra från pizzerian på 151 000 kronor under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Föreningen har en underhållsplan/åtgärdsplan

Byte av cirkulationspump och vattenrör i källaren genomfördes under året.

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av varmvattenpump och vattenledningar	2023	
Byte av cirkulationspump värme	2023	
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, sekr
Janet Post, kassör
Carl Borgh ledamot

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet tio stycken. Under verksamhetsåret har ingen lägenhet överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 01 Juni 2023.

Revisor

Jan-Olof Ask har varit revisor under året.

Ekonomi

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifter under 2023.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 088 230 kr. Under året har föreningen amorterat 26 010 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev -56 620 kr.

Föreningen har 2023 gått med förlust och framtida ekonomiska åtaganden kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar eller genom nya lån. Föreningen räknar med att räntekostnaderna för fastighetslånen sjunker under kommande år.

Nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	606 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter	4 788 kr/kvm
Sparande per kvadratmeter	205 kr/kvm
Räntekänslighet	6,2 %
Energikostnad per kvadratmeter	208 kr/kvm
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 418 kr/kvm
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	66%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 000	202 935	80 944	-2 002 298	-19 901
Disposition av 2022 år re- sultat			5 550	-25 351	36 819
Årets resultat					-56 620
Belopp vid årets utgång	730 000	202 935	86 494	-2 027 649	-56 620

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 027 649
Årets resultat	- <u>56 620</u>
	- 2 084 269

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsättes enl stadgan	5 550,00
Balanseras i ny räkning	<u>- 2 089 819</u>
	-2 084 269

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter				
Hysesintäkter		151 000	150 000	150 000
Avgifter		330 440	261 077	254 692
Avgifter fiber tv		15 156	23 490	28 140
Öres o kronutjämning		20	6	9
Elbidrag		24 240		
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		520 856	434 573	432 841
Rörelsekostnader				
Driftskostnader		-266 162	-296 271	- 327 100
Reparation och underhåll	1	-144 617	-45 463	-57 190
Summa drift, rep o underhåll		-410 779	- 341 734	-384 290
Avskrivningar		-46 171	-53 110	-64 670
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-437 825	- 394 844	- 448 960
RÖRELSERESULTAT		63 907	39 729	- 16 119
Finansiella poster				

Räntekostnader	-120 527	-59 530	-56 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-56 620	- 19 801	- 72 469
ÅRETS RESULTAT	-56 620	- 19 801	- 72 469

Balansräkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Anläggningstillgångar	1			
Byggnader		1 665 000	1 683 500	1 702 000
Markanläggningar		0	14 410	35 760
Tillkommande utgifter byggnad		299 497	312 757	326 017
Långfristiga fordringar				
Deposition pizzeria		-81 000		
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 883 497	2 010 667	2 063 777
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		52 844		
Skattekonto		5	4	1303
Förutbetalda kostnader		11 810	11 761	12 886
Kassa/bank		95 644	61 451	44 353
Spar/bank		101 000	100 000	100 000
Summa omsättningstillgångar		261 303	173 216	158 542
SUMMA TILLGÅNGAR		2 144 800	2 183 883	2 222 319

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Brf Bilderboken 5
716411-7249

Grundavgifter		730 000	730 000	730 000
Upplåtelseavgifter		202 935	202 935	202 935
Fond för yttre underhåll		86 494	80 944	75 394
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 019 429</i>	<i>1 013 879</i>	<i>1 008 329</i>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst/förlust		-2 027 649	-2 002 298	-1 924 279
Årets resultat		-56 620	-19 801	-72 469
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 084 269</i>	<i>-2 022 099</i>	<i>-1 996 748</i>
SUMMA EGET KAPITAL		-1 064 840	-1 008 220	-988 418
Långfristiga skulder				
Fastighetslån	2	3 088 230	3 114 240	3 141 500
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		15 571	0	9 223
Skatteskuld		7376	4 140	796
Upplupna kostnader		34 713	36 768	39 529
Förutbetalda hyror		13 500	12 500	12 500
Förutbetalda avgifter + fiber		20 389	14 779	0
Upplupna utgiftsräntor		29 861	9 676	7 090
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>98 463</i>	<i>77 863</i>	<i>69 238</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 144 800	2 183 883	2 222 319

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	63 906	39 728
Avskrivningar	46 171	53 110

Summa	110 077	92 838
Erlagd ränta	-120 527	-59 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-10 450	33 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning i rörelsefordringar	-52 894	
Minskning i rörelsefordringar		2 424
Ökning av rörelseskulder	43 547	8 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 347	11 049
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depo pizzeria	81000	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-26 010	-27 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54 990	-27 260
Årets kassaflöde	35 193	17 098
Likvida medel vid årets början	161 451	144 353
Likvida medel vid årets slut	196 644	161 451

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

Not 1 Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad			
Ing/utg anskaffningsvärde	1 850 000	1 850 000	1 850 000
Ing avskrivningar	-166 500	-148 000	-129 500
Årets avskrivningar	-18 500	-18 500	-18 500
Utg avskrivningar	-185 000	-166 500	-148 000
Redovisat värde byggnad	1 665 000	1 683 500	1 702 000
Markanläggningar			
Ing/utg anskaffningsvärde	427 007	427 007	427 007
Ing avskrivningar	-412 597	-391 247	-369 897
Årets avskrivningar	-14 410	-21 350	-21 350
Utg avskrivningar		-412 597	-391 247
Redovisat värde markanläggningar	0	14 410	35 760
Tillkommande utgifter avseende byggnad			
Ing/utg anskaffningsvärde	456 875	587 505	587 505
Ing avskrivningar	-312 757	-326 017	-236 668

Brf Bilderboken 5
716411-7249

Årets avskrivningar	-13 260	-13 260	-24 820
Utg avskrivningar	-326 017	-339 277	-261 488
Redovisat värde tillkommande utg	299 497	312 757	326 017

Redovisat värde vid årets slut

Byggnad	1 665 000	1 683 500	1 702 000
Markanläggningar	0	14 410	35 760
Tillkommande utgifter avseende byggnad	299 497	312 757	326 017
Summa materiella anläggnings-tillgångar	1 964 497	2 010 667	2 063 777

Bromma den 21/4 2024



Bo Johansson

Styrelsens ordförande



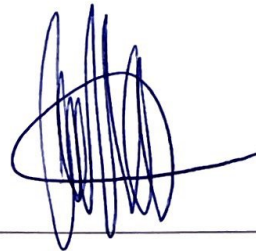
Ann-Mari Appelberg

Sekreterare



Janet Post

Kassör




Carl Borgh

Ledamot

Brf Bilderboken 5
716411-7249

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/4 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jan-Olof Ask", written over a horizontal line.

Jan-Olof Ask
Revisor