

Årsredovisning 2023

Brf Säby Barkaby

769640-2218



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Säby Barkaby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-28 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järfälla Säby 3:94	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 1 012 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christophe Lovén	Ordförande
Erixon, Bob Philip Robin	Styrelseledamot
Gustav Lukas Lönnqvist	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Johan Isbrand Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer bland annat

Driftkostnader	Brf Säby Eklund
Ekonomiskförvaltning	Nabo Group AB
Vatten och avlopp	Järfälla Kommun

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen klassas om en oäkta förening tills tillräckligt många lägenheter ägs av fysiska personer.

Föreningen har delade driftkostnader med Brf Säby Eklund

Fördelning: Brf Säby Barkarby 47,83%, Brf Säby Eklund 52,17%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 27%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	843 739	868 032	-
Resultat efter fin. poster	-996 272	-2 637 177	-
Soliditet (%)	70	72	-
Yttre fond	-	-	-
Taxeringsvärde	29 000 000	29 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	858	66
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,5	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	26 893	26 893	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	26 893	26 893	-
Justerad skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 650	12 650	
Sparande per kvm totalyta, kr	-86	-2 606	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	72	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	58	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	429	313	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	429	443	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,77	-	-
Räntekänslighet (%)	32,73	31,35	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Justerad skuldsättning räntebärande skulder minus reversfordran.

Upplysning vid förlust

Finansieringen i bostadsrättsföreningen ska omförhandlas under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	79 489 564	-	-	79 489 564
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-2 637 177	-	-2 637 177
Årets resultat	-2 637 177	2 637 177	-996 272	-996 272
Eget kapital	76 852 387	0	-996 272	75 856 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 637 177
Årets resultat	-996 272
Totalt	-3 633 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 633 449
	-3 633 449

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	843 739	868 032
Övriga rörelseintäkter	3	106 732	2
Summa rörelseintäkter		950 471	868 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 326 871	-1 109 199
Övriga externa kostnader	8	-373 647	-128 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-909 324	0
Summa rörelsekostnader		-2 609 841	-1 237 309
RÖRELSERESULTAT		-1 659 371	-369 275
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 562 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 898 901	-2 267 902
Summa finansiella poster		663 099	-2 267 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-996 272	-2 637 177
ÅRETS RESULTAT		-996 272	-2 637 177

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	90 530 847	91 440 171
Summa materiella anläggningstillgångar		90 530 847	91 440 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 530 847	91 440 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 745	160 388
Övriga fordringar	11	17 128 109	14 566 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	180 125	113 929
Summa kortfristiga fordringar		17 419 979	14 840 426
Kassa och bank			
Kassa och bank		166 729	157 836
Summa kassa och bank		166 729	157 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 586 708	14 998 262
SUMMA TILLGÅNGAR		108 117 555	106 438 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 489 564	79 489 564
Summa bundet eget kapital		79 489 564	79 489 564
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-2 637 177	0
Årets resultat		-996 272	-2 637 177
Summa fritt eget kapital		-3 633 449	-2 637 177
SUMMA EGET KAPITAL		75 856 115	76 852 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	27 216 000	27 216 000
Summa långfristiga skulder		27 216 000	27 216 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 133 283	436 234
Övriga kortfristiga skulder		3 438 256	1 548 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	473 901	385 152
Summa kortfristiga skulder		5 045 440	2 370 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 117 555	106 438 433

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 659 371	-369 275
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	909 324	0
	-750 047	-369 275
Erhållen ränta	2 562 000	0
Erlagd ränta	-1 847 640	-2 267 902
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 687	-2 637 177
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 579 553	-14 840 426
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 624 133	2 370 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 893	-15 107 557
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-91 440 171
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-64 923 555
Avyttring av finansiella tillgångar	0	64 923 555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-91 440 171
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	79 489 564
Upptagna lån	0	27 216 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	106 705 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 893	157 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	157 836	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	166 729	157 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Säby Barkaby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2021
Årsavgifter, bostäder	831 512	868 032
EI	12 227	0
Summa	843 739	868 032

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2021
Öres- och kronutjämnning	-2	2
Övriga rörelseintäkter	106 734	0
Summa	106 732	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2021
Fastighetsskötsel	0	19 349
Städning	0	37 571
Besiktning och service	0	12 844
Övrigt	0	3 688
Summa	0	73 452

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2021
Reparationer	0	17 281
Dörrar och lås/porttele	1 535	0
Summa	1 535	17 281

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2021
Fastighetsel	0	52 947
Uppvärmning	0	58 459
Vatten	434 024	317 127
Sophämtning	0	55 488
Summa	434 024	484 021

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2021
Övrigt	0	95 131
Fastighetsförsäkringar	15 356	420
Kabel-TV	489	2 215
Bredband	10 736	51 626
Bredband/Kabeltv	123 514	0
Samfällighet	741 217	361 980
Summa	891 312	511 372

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2021
Övriga förvaltningskostnader	271 976	73 566
Juridiska kostnader	521	0
Revisionsarvoden	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	48 681	54 544
Konsultkostnader	32 469	0
Summa	373 647	128 110

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2021
Räntekostnader	51 261	217 914
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 843 692	2 042 503
Övriga räntekostnader	3 948	7 485
Summa	1 898 901	2 267 902

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 440 171	0
Årets inköp	0	91 440 171
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91 440 171	91 440 171
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-909 324	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-909 324	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 530 847	91 440 171
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>507 897</i>	<i>507 897</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
Summa	29 000 000	29 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	17 128 109	14 566 109
Summa	17 128 109	14 566 109

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 017	91 016
Försäkringspremier	16 215	0
Kabel-TV	0	489
Bredband	0	10 736
Förvaltning	13 893	11 688
Summa	180 125	113 929

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordiska		7,90 %	14 566 000	15 225 000
Nordiska		6,40 %	12 650 000	11 991 000
Summa			27 216 000	27 216 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 216 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	0	420
Utgiftsräntor	51 261	0
Förutbetalda avgifter/hyror	84 216	66 308
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 924	305 924
Beräknat revisionsarvode	32 500	12 500
Summa	473 901	385 152

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 216 000	27 216 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla

Christophe Lovén
Ordförande

Erixon, Bob Philip Robin
Styrelseledamot

Gustav Lukas Lönnqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Isbrand
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gustav Lukas Lönnqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 3d33cf223fa3d9[...]0683e37fc6048

IP: 83.253.xxx.xxx

2024-05-13 14:30:07 UTC



Christophe Lovén

Styrelseordförande

Serienummer: 6c06b2092a1ed4[...]387244d9de4e5

IP: 90.230.xxx.xxx

2024-05-13 14:35:22 UTC



Bob Philip Robin Erixon

Styrelseledamot

Serienummer: c4357f2fcc7ac2[...]6c5526d345121

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-14 08:43:17 UTC



JOHAN ISBRAND

Revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 90.229.xxx.xxx

2024-05-14 13:00:14 UTC



Penneo dokumentnyckel: KFA75-QT03I-V1BYO-70XGW-WKABH-18KEP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>