

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

L.N
AW
R

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör där med en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bokhållaren 4. På fastigheten finns en byggnad med 10 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1987. Fastighetens adress är Fritzhemsgatan 32 på Frsösn i Östersund.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenheter

Benämning	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	5
3,5 rum och kök	1
P-plats med motorvärmare	10 st
Total tomtarea	1 403 m²
Bostäder hyresrätt	86 m ²
Bostäder bostadsrätt	626 m ²
Total bostadsarea	712 m²

Föreningens förvaltning

Föreningen begärde utträde ur Riksbyggen 221231 och således avsultades Riksbyggens förvaltningsuppdrag. Den ekonomiska förvaltningen hanteras numera av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning. Fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Veteranpoolen AB för bl.a trappstädning samt Toréns Entreprenad AB för snö- och halkbekämpning.

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under året utfört reparationer för 4 tkr samt planerat underhåll för 7 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Reserveringen (avsättningen) till underhållsplanen har för verksamhetsåret gjorts med 33 tkr.

L.H.
CW
2019

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

Efter senaste årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Annika Persson, Ordförande

Ulf Wahlström

Linda Nilsson

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Bäckman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisor

Ingemar Andersson, Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 5% fr.o.m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 st. Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser skett med tillträde under 2023 där 2 st medlemmar lämnat och 2 st medlemmar tillkommit. Således har föreningen 13 st medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av prisbasbeloppet.

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning	645 814	612 389	605 004
Resultat efter finansiella poster	23 645	-95 559	20 201
Soliditet (%)	56,33	56,00	56,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	813	774	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	78,9	79,0
Skuldsättning (kr/kvm)	7 288	7 448	7 641
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 289	8 472	8 690
Sparande (kr/kvm)	186	102	172
Räntekänslighet (%)	10,2	10,9	11,4
Energikostnad (kr/kvm)	196	190	190

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 626 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 712 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 923 200	63 183	-16 565	-95 559
Reservering till fond för yttre underhåll		33 300	-33 300	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-7 250	7 250	
Föregående års resultat			-95 559	95 559
Årets resultat				23 645
Belopp vid årets utgång	6 923 200	89 233	-138 174	23 645

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-112 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-33 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 250
Årets resultat	23 645
	-114 529
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-114 529
	-114 529

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	645 814	612 389
Övriga rörelseintäkter	3	<u>1 994</u>	<u>1 620</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		647 808	614 009
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-323 925	-360 753
Övriga externa kostnader	5	-54 746	-98 238
Personalkostnader	6	-25 000	-28 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-102 048</u>	<u>-102 049</u>
Summa rörelsekostnader		-505 719	-589 709
Rörelseresultat		142 089	24 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-118 454</u>	<u>-119 865</u>
Summa finansiella poster		-118 444	-119 859
Resultat efter finansiella poster		23 645	-95 559
Resultat före skatt		23 645	-95 559
Årets resultat		23 645	-95 559

L.N
UV APR

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

12 122 354

12 122 354

12 122 354

0

557

23 716

24 273

96 968

96 968

121 241

12 243 595

1 208

560

10 861

12 629

11 470

11 470

24 099

12 248 501

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229.

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Förlagsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
	0	63 183
	7 012 433	6 923 200
	<u>7 012 433</u>	<u>6 986 383</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

	-138 174	-16 566
	23 645	-95 559
	<u>-114 529</u>	<u>-112 125</u>

Summa eget kapital

6 897 904

6 874 258

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9	<u>4 682 000</u>	<u>4 593 275</u>
	4 682 000	4 593 275

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

9	507 140	710 045
	36 604	15 191
	31 080	15 190
10	<u>88 867</u>	<u>40 542</u>
	663 691	780 968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 243 595

12 248 501

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		142 089	24 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		102 048	102 049
Erhållen ränta mm		10	6
Erlagd ränta		-118 454	-119 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>125 693</u>	<u>6 490</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 208	-1 208
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-12 851	20 003
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		21 413	3 209
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		64 215	-33 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>199 678</u>	<u>-4 869</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-114 180	-136 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-114 180</u>	<u>-136 725</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		85 498	-141 594
		11 470	153 064
Likvida medel vid årets slut		<u>96 968</u>	<u>11 470</u>

L.N
UW AP
A

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkt

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Mark är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	508 715	484 488
Hysesintäkter bostäder	93 376	90 323
Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	41 797	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall p-platser	0	-1 800
Pantförskrivningsavgifter	525	966
Överlåtelseavgift	1 313	2 416
Faktureringsavgifter	120	0
Öres- och kronutjämning	-31	-4
	<u>645 814</u>	<u>612 389</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	1 994	1 620
	<u>1 994</u>	<u>1 620</u>

Not 4 Driftskostnader	2023	2022
Underhåll	-7 237	-66 250
Reparationer	-4 047	-19 952
Fastighetsavgift och fastighetsskatt*	-30 480	-14 890
Fastighetsförsäkring	-12 050	-13 443
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 167	-1 099
Serviceavtal	-13 661	-12 252
Obligatoriska besiktningar	-1 193	-16 332
Snö- och halkbekämpning	-34 162	-21 476
Förbrukning	-3 406	-3 900
Vatten	-34 460	-39 405
Fastighetsel	-31 435	-28 020
Uppvärmning	-73 809	-67 963
Sophämtning	-22 243	-23 577
Städning	-34 929	-28 714
Fastighetsskötsel	-19 647	-3 480
	<u>-323 925</u>	<u>-360 753</u>

* Korrigering för missad kostnad 2021

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022		
	Förvaltningskostnader	-48 956	-94 236		
	Bankkostnader	-4 012	-4 002		
	Övriga externa kostnader	-1 778	0		
		<u>-54 746</u>	<u>-98 238</u>		
Not 6	Personal	2023	2022		
	Styrelsearvoden	-11 262	-16 500		
	Sammanträdesarvoden	-8 400	-6 400		
	Arvode till övriga förtroende valda	0	-950		
	Sociala avgifter	-5 338	-4 819		
		<u>-25 000</u>	<u>-28 669</u>		
Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	12 598 580	12 598 580		
	Utgående anskaffningsvärden	12 598 580	12 598 580		
	Ingående avskrivningar	-374 178	-272 129		
	Årets avskrivningar	-102 048	-102 049		
	Utgående avskrivningar	-476 226	-374 178		
	Redovisat värde	<u>12 122 354</u>	<u>12 224 402</u>		
	<i>Taxeringsvärden</i>				
	Mark	1 704 000	1 704 000		
	Byggnader	6 600 000	6 600 000		
		<u>8 304 000</u>	<u>8 304 000</u>		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	Fastighetsförsäkring	13 082	10 861		
	Förutbetald kostnad vatten	3 818	0		
	Förutbetald kostnad sophantering	1 372	0		
	Förutbetalt förvaltningsarvode	5 444	0		
		<u>23 716</u>	<u>10 861</u>		
Not 9	Långfristiga skulder				
	Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
	SEB / 2024-12-28	5,18%	573 320	-90 180	483 140
	SEB / 2025-02-28	2,33%	4 730 000	-24 000	4 706 000
	Kortfristig del av långfristig skuld		<u>5 303 320</u>	<u>-114 180</u>	<u>-507 140</u>
					4 682 000

*Senast kända ränta

Under kommande år har 1 av lånen villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om detta lån vid villkorsändringsdagen. Kommande års planerade amortering är 114 180:-.

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023	2022
	Upplupen kostnad el	3 395	3 939
	Upplupen kostnad värme	9 259	8 753
	Upplupen kostnad renhållning	526	835
	Upplupna räntekostnader	4 703	4 303
	Upplupna styrelsearvoden	11 262	0
	Upplupna sociala avgifter	3 539	0
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	56 183	18 848
	Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>3 864</u>
		88 867	40 542

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 894 000	10 894 000

Not 12	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.		

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

BRF Bokhållaren 4

Org.nr. 769637-3229

NOTER

Östersund

Annika Persson

Annika Persson
Ordförande

Ulf Wahlström

Ulf Wahlström

Linda Nilsson

Linda Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2024-05-03

Ingemar Andersson

Ingemar Andersson
Förtroendevald revisor