



Södertelje, Tappgatan.

# Årsredovisning 2023

## BRF Öfre Badparken



# Årsredovisning

---

## *BRF Öfre Badparken*

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Öfre Badparken får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12, Södertälje, med adresserna Övre Torekällgatan 31, Täppgatan 4, Täppgatan 6 och Söderbergsgatan 6. Marken innehas med äganderätt. I fastigheten upplåter föreningen 22 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar, samt 8 lokaler, vilka upplåtes med hyresrätt.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 101 kvadratmeter fördelat på de 22 bostadsrätterna och hyreslokalernas yta uppgår till 349 kvadratmeter.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Vid årsstämman 2023, som genomfördes på Hotell Skogshöjd den 24 maj, valdes nedanstående styrelse:

Anders Lago, ordförande  
Ulrika Granath, ledamot, kassör  
Thomas Helmerson, ledamot, kassör  
Fredrik Hjulström, ledamot  
Lars-Olof Johansson, ledamot

Mikael Wikner, suppleant

Inom styrelsen har Lars-Olof, Fredrik, Mikael och Thomas utgjort en fastighetsgrupp. Lars-Olof har haft ett särskilt ansvar för hobbyrummet, Fredrik för snöröjning och soprum, Mikael för tvättstuga och bastu samt Ulrika för lås/larm. Thomas har arbetat med värmesystemet samt med dokumenthantering och föreningens hemsida.

Till revisor och revisorssuppleant utsågs:

Ann-Christin Hillerström respektive Karin Westerback.

Styrelsen har under 2023 haft 8 protokollförda styrelsemöten, samt haft kontakt via mail och telefon i löpande ärenden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam.

Föreningen har en underhållsplan som kommer uppdateras under 2024.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De stora kostnadsökningarna för såväl taxebundna avgifter som för köpta tjänster har påverkat föreningens ekonomi under det gångna året. Framför allt har avgifterna för vatten och avlopp och fjärrvärme höjts kraftigt under de senaste åren. För att klara ekonomin har avgifterna höjts. Föreningen har lån på cirka 12 miljoner, samtliga dessa är bundna med olika bindningstider och föreningen har därmed inte påverkats av räntehöjningarna. Räntan varierar från 1,62 till 4,03 procent.

Föreningen har gjort några mindre renoveringar och förbättringar under 2023. Injusteringen av värmesystemet har slutförts. I tvättstugan har en vägg renoverats och en ny bänk installerats. Pergolan på gården har försetts med belysning. Nycklarna till portar och allmänna utrymmen har bytts ut.

Arbetet med att se över föreningens handlingar och organisera dessa har fortsatt, liksom arbetet med en verksamhetshandbok för styrelsen i föreningen. Styrelsen arbetar också med en uppdatering av underhållsplanen.

I resultatdispositionen, vilken fastställs av årsstämman, föreslår styrelsen en avsättning för framtida underhåll med 268 000 kr (föregående år 268 000 kr).

Årets resultat innan avsättning/ianspråktagande av underhållsfond är -66 699 kr.  
Efter avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår resultatets till -334 699 kr

#### Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelse registrerats.  
Antalet medlemmar vid ingången av 2023 uppgick till: 33  
Antalet medlemmar vid utgången av 2023 uppgick till: 35

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 608	1 537	1 464	1 654
Resultat efter finansiella poster	-67	-482	244	298
Soliditet %	29	29	30	59
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	519			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 510	3 566	3 612	1 039
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 913			
Räntekänslighet %	8			
Sparande (kr) per kvadratmeter	106			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	223			

#### UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår på grund av stora avskrivningar. Föreningens sparande per kvm (106 kr) är större än årlig underhållskostnad per kvm (78 kr) enligt framtagen underhållsplan. Förlusten ses därför ej påverka föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Föreningens kassaflöde är positivt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Förlags- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	4 391 794	210 000	826 181	201 327	-482 188
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-482 188	482 188
Uttag ur underhållsfond			-536 252	536 252	
Avsättning till underhållsfond			268 000	-268 000	
Årets resultat					-66 699
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 391 794</b>	<b>210 000</b>	<b>557 929</b>	<b>-12 609</b>	<b>-66 699</b>
					<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång					<b>5 147 114</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					<b>0</b>
Uttag ur underhållsfond					<b>0</b>
Avsättning till underhållsfond					<b>0</b>
Årets resultat					<b>-66 699</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>					<b>5 080 415</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-12 609
Årets resultat	-66 699
<i>Summa</i>	<i>-79 308</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	268 000
Balanseras i ny räkning	-347 308
<i>Summa</i>	<i>-79 308</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.



## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>		
Avgifter bostadsrätter	3	1 608 347	1 536 744
Hyror lokaler		282 297	272 296
Övriga rörelseintäkter		53 169	16 721
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 943 813</b>	<b>1 825 761</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Förvaltningstjänster	4	-32 958	-29 374
Reparation & underhåll	5, 6	-125 973	-604 553
Taxebundna kostnader	7	-968 468	-922 102
Övriga förvaltningskostnader	8	-108 046	-98 354
Arvode till styrelsen		-65 283	-60 061
Avskrivningar byggnad		-425 175	-391 780
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 725 903</b>	<b>-2 106 224</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 910</b>	<b>-280 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 919	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 528	-202 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-284 609</b>	<b>-201 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-66 699</b>	<b>-482 189</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-66 699</b>	<b>-482 189</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-66 699</b>	<b>-482 189</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	16 756 671	17 150 689
Inventarier, verktyg och installationer	11	64 912	96 069
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 821 583</i>	<i>17 246 758</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 821 583</b>	<b>17 246 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36 468	15
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>36 468</i>	<i>15</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 396	411 039
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>574 396</i>	<i>411 039</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>610 864</b>	<b>411 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 432 447</b>	<b>17 657 812</b>



	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 391 794	4 391 794
Upplåtelseavgifter	210 000	210 000
Fond för yttre underhåll	557 929	826 181
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 159 723</i>	<i>5 427 975</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-12 609	201 327
Årets resultat	-66 699	-482 188
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-79 308</i>	<i>-280 861</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 080 415</b>	<b>5 147 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 11 967 700	12 134 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 967 700</b>	<b>12 134 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	167 120	167 120
Leverantörsskulder	73 175	31 852
Skatteskulder	3 570	2 030
Övriga skulder	34 458	32 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 009	142 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>384 332</b>	<b>375 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 432 447</b>	<b>17 657 812</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	217 910	-280 463
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	425 175	391 780
Erhållen ränta	2 919	290
Erlagd ränta	-287 528	-202 015
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>358 476</i>	<i>-90 408</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-36 453	93 664
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	8 454	-449 997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>330 477</b>	<b>-446 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-289 654
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-289 654</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-167 120	-159 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-167 120</b>	<b>-159 060</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>163 357</b>	<b>-895 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>411 039</b>	<b>1 306 494</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>574 396</b>	<b>411 039</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Tvättstuga	10	10
Fasad	2	50
Fönster	4	25
Tak	4	25
Injusteringsbara stamventiler	6,66	15

### Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2023	2022
Avgifter bostadsrätter	1 608 347	1 536 744
Hyror lokaler	279 197	272 296
Hyror förråd	11 916	11 436
Intäkter el motorvärmare	2 400	–
Intäkter extranycklar	700	–
Överlåtelseavgifter	–	3 606
Pantsättningsavgifter	–	959
Påminnelseavgifter	180	720
Övriga intäkter	41 073	–
	<b>1 943 813</b>	<b>1 825 761</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sedvanligt underhåll, en parkeringsplats, TV-utbud samt bostadsrättstillägg.

### Not 4 Förvaltningstjänster

	2023	2022
Förbrukningsmaterial förvaltningen	-6 018	-3 574
Städtjänst	-26 940	-25 800
	<b>-32 958</b>	<b>-29 374</b>

Not 5	Reparation och underhåll	2023	2022
	Gemensamma ytor	-48 520	-20 338
	Låsinstallationer	-38 116	-6 944
	Installationer ( VVS/el etc. )	-20 759	-4 450
	Utvändigt huskroppen (tak/fasad)	-	-23 700
	Mark och hårdgjorda ytor	-2 656	-1 683
	Snö och halkbekämpning	-11 107	-9 669
	Reparation hiss	-	-1 518
	Reparation skorsten	-4 815	-
		<b>-125 973</b>	<b>-68 302</b>
Not 6	Planenligt underhåll	2023	2022
	Installationer	-	-536 252
		-	<b>-536 252</b>
Not 7	Taxebundna kostnader	2023	2022
	El	-46 160	-55 427
	Värme	-620 331	-590 717
	VA / Avlopp	-82 764	-70 944
	Hushållssopor ( inkl grovsopor )	-55 138	-52 734
	Fastighetsförsäkring	-68 576	-59 631
	Kabel TV och bredband	-37 791	-34 699
	Övrigt	-2 570	-4 352
	Fastighetsskatt	-55 138	-53 598
		<b>-968 468</b>	<b>-922 102</b>
Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2023	2022
	Ekonomisk förvaltning	-44 492	-40 562
	Konsultarvode	-1 754	-1 875
	Bankavgifter	-8 211	-4 048
	Föreningsavgifter	-4 680	-4 680
	Övriga styrelse och förvaltningstjänster	-43 908	-42 189
	Revision	-5 000	-5 000
		<b>-108 045</b>	<b>-98 354</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 016 188	15 748 634
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	2 267 554
	Markvärde	1 786 600	1 786 600
	Utgående anskaffningsvärden	19 802 788	19 802 788
	Ingående avskrivningar	-2 652 099	-2 291 476
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-394 018	-360 623
	Utgående avskrivningar	-3 046 117	-2 652 099
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 756 671</b>	<b>17 150 689</b>

Taxeringsvärde byggnad: 26 355 000

Taxeringsvärde mark: 15 063 000

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 563 000	12 563 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 563 000</b>	<b>12 563 000</b>

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Utgående anskaffningsvärden	155 787	155 787
	Ingående avskrivningar	-59 718	-28 561
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-31 157	-31 157
	Utgående avskrivningar	-90 875	-59 718
	<b>Redovisat värde</b>	<b>64 912</b>	<b>96 069</b>

Not 12	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,620% (ffd 2025-03-18)	-2 642 500	-2 712 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-03-19)	-1 945 000	-1 965 000
	Hypotekslån Nordea, ränta 1,700% (ffd 2031-05-05)	-4 387 500	-4 432 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 4,030% (ffd 2027-06-16)	-659 820	-691 940
	Hypotekslån Nordea, ränta 3,480% (ffd 2027-07-21)	-2 500 000	-2 500 000
	Kortfristig del av långfristig skuld	167 120	167 120
		<b>-11 967 700</b>	<b>-12 134 820</b>

Årlig amortering uppgår till 167 120 kr.



UNDERSKRIFTER

Södertälje



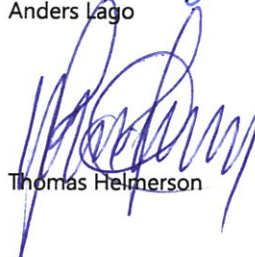
Ulrika Granath



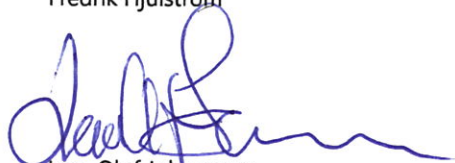
Anders Lago



Fredrik Hjulström



Thomas Helmersson



Lars-Olof Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats



Ann-Christine Hillerström  
Intern Revisor



## Revisionsberättelse

BRF Öfre Badparken org nr 716420-2488 för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31

Undertecknad som är vald till intern revisor i BRF Öfre Badparken avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat periodens redovisning samt kontrollerat att de i årsredovisningen intagna Resultat- och Balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring. Jag har även tagit del av protokoll från 2023 års styrelsemöten (8 st). Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att:

- Balans- och Resultaträkningarna fastställs
- Årets resultat överföres i ny räkning efter beslutad disposition
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Södertälje 2024-05-08



Ann-Christine Hillerström  
Intern revisor

