

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Thuleborg

702002-4035

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Thuleborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 16 augusti 1919. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 13 juli 2023.

Föreningens fastighet

Fastigheten bebyggdes 1891 och består av två bostadshus med totalt 27 bostadsrätter.

Fastighetens totala bostadsrättsarea är 1 892 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 97 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 000 000 kr och markvärdet är 72 000 000 kr. Värdeår är 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Rörstambyte	2008 - 2009
Fönsterreovering	2010 - 2011
Värmepanna	2012
Injustering värmesystem	2013 - 2022
Putsarbete (lagningar) på gathusets gårdsfasad	2014 - 2015
Reparationer av ytter- och källardörrar, samt husens entréer	2014 - 2016
Målning av gat- och gårdshustak samt komplettering med snörasskydd och gångbryggor	2016
Installation av fiber	2018
Putsning av hela gathusets gårdsfasad	2019
Byte av en värmestamledning i gathus	2018 - 2019

Total innegårdsrenovering inkl. byte bjälklag, tätskikt, ytskikt, brunnar, pelare, betong, vattenavledande skikt, dagvattenrör, överbyggnad skiffer, nya förråd, plantering mm.	2019 - 2021
Reparation hiss gårdshus	2020
Installation av entrémattor	2022
Ny underhållsplan	2022
Mindre takreparationer	2022
Byte av röklucka i gårdshuset	2023
Mindre elåtgärder källare	2023
Radonmätning	2023
Garantibesiktning av källaren och innegården	2023

Förvaltning

Teknisk förvaltning: Styrelsen har kontrakterat erforderlig kompetens vid behov.
Ekonomisk förvaltning: Förvaltnings AB Teoge.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinariestämma 10 maj 2023 haft följande sammansättning

Eva Turup	ledamot, ordförande
Madeleine Åkerman	ledamot
Niklas Persson	ledamot
Christian Åkerhielm	ledamot
Johan Königsson	ledamot
Anders Svanberg	suppleant
Eva Norén	suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelseledamöter två i förening. För styrelsen ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Peter Ryberg, Conseil Revision AB	huvudansvarig revisor
Pär Carlsson, Conseil Revision AB	revisorssuppleant
Martin Broderick	ordinarie internrevisor
Mariah Lindborg	internrevisorssuppleant

Valberedning

Ann-Sofie Bourghardt sammankallande
Barbro Edfeldt
Magnus Ganslandt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman den 10 maj fattade stämman enhälligt beslut om att omregistrera bostadsföreningen till en bostadsrättsförening. Beslutet bekräftades vid en extra stämma den 9 juni. Föreningen ändrade därmed namn från Bostadsföreningen Thuleborg UPA till Bostadsrättsföreningen Thuleborg och fick en förenklad ekonomisk plan och nya stadgar.

Omregistreringen till BRF föranleddes av:

- Bättre lånemöjligheter och räntor för medlemmar eftersom inte alla banker accepterar att ge lån med en bostadsförening som säkerhet
- Ett ökat skydd för medlemmar då bostadsrättslagen är en skyddslagstiftning, vilken inte är tillämplig på bostadsföreningar
- Aviserade förändringar på bostadsmarknaden som gör BRF till en bättre organisationsform som skapar tydlighet i kontakt med externa parter

Under året kan bl.a. följande händelser noteras:

- Byte av röklucka i gårdshuset och genomgång av fastighetens brandsäkerhet
- Elarbeten i källaren i enlighet med underhållsplan
- Garantibesiktning av gårds- och källarrenoveringen med efterföljande åtgärder, bl.a. förbättring gårdens avrinning och komplettering med två planteringslådor
- Obligatorisk radonmätning av fastigheten där vi kunde visa att samtliga mätpunkter underskrider gränsvärdet med god marginal. Stockholms stads miljöförvaltning godkände husets resultatet i januari 2024
- Styrelsen tog fram en policy för andrahandsuthyrning
- Styrelsen ansökte om och fick beviljat elstöd

Gällande föreningens ekonomi är styrelsens mål att kassaflödet ska vara positivt, vilket inte nödvändigtvis betyder ett positivt resultat. Det är kassaflödet som styr de årsavgifter vi beslutar om. Årets kassaflöde blev negativt (-79 421 kr) men eftersom föreningen har en stor ackumulerad likviditet påverkade det inte föreningens förmåga att betala löpande kostnader och genomföra planerat underhåll.

Anledningen till det negativa kassaflödet, och även det låga sparandet per kvm, är de höga räntekostnader som för närvarande belastar föreningen p.g.a. att räntorna stigit kraftigt under året. Föreningen har sedan ett antal år valt att ha rörlig ränta eller tremånadersränta, vilket över tid har visat sig vara en lönande strategi. För att säkerställa att de räntor som föreningen betalar är de lägsta som marknaden kan erbjuda begärde styrelsen under hösten in offerter från flera banker. Nordea visade sig vara den bank som erbjöd de bästa villkoren och styrelsen valde att behålla Nordea som långivare.

Även under 2024 räknar vi med höga räntekostnader. Enligt bankernas prognoser kommer däremot räntan att börja sänkas under 2024, vilket vi även behöver beakta när vi beslutar om årsavgifter. Samtidigt fortsätter avgifterna att öka för löpande kostnader som kan vara svåra att påverka såsom el (+10 %), fjärrvärme (+12 %) sophämtning (15 %) och vatten (25 %) enligt prognosen för 2024.

Anledningen till den låga soliditeten är de senaste årens stora kostnader för gårds- och källarrenoveringen. Föreningen tillämpar K2-regelverket och måste därför göra direkt avdrag för

dessa kostnader med den följd att föreningen har ett stort negativt balanserat resultat. För en bostadsrättsförening är däremot soliditet inte ett viktigt nyckeltal då föreningen inte är vinstdrivande.

Under 2024 planerar vi bl.a. att genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK), ta in offerter för renovering av fasaden mot gatan (som planeras till 2025) och utreda renovering av källaren inför 2025 enligt underhållsplan. De investeringarna kommer troligtvis kräva viss ökad skuldsättning och har därför medvetet skjutits framåt i tiden tills räntenivåerna är mer gynnsamma.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 (34) medlemmar. Under året har tre (en) överlåtelse skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 518	1 215	1 109	1 192	1 175
Årets resultat	-302	-190	-3 515	-2 762	-1 157
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	605	599	593	587
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 744	7 744	7 744	7 586	4 573
Ränta (kr/m ²)	314	133	63	59	44
Räntekänslighet (%)	10,1	12,8	12,9	12,8	7,8
Soliditet (%)	-9,3	-6,9	-5,5	15,2	37,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	30	63	114	242
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	197	201	169	186

m² = total bostadsrättsyta 1 892 m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 000	7 000 000	329 848	-8 267 605	-190 442	-980 199
Disposition av fg års resultat				-190 442	190 442	0
Årets resultat					-302 264	-302 264
Belopp vid årets utgång	148 000	7 000 000	329 848	-8 458 047	-302 264	-1 282 463

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-8 736 956
Årets resultat	-302 264
Totalt	-9 039 220

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Reservering till fond för yttre underhåll	291 000
Uttag från fond för yttre underhåll	-162 544
Balanseras i ny räkning	-9 167 676
Totalt	-9 039 220

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 518 006	1 215 345
Övriga rörelseintäkter		6 337	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 524 343	1 215 345
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3	-1 002 342	-923 979
Övriga externa kostnader	4	-41 208	-32 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 400	-198 395
Summa rörelsekostnader		-1 241 950	-1 154 456
Rörelseresultat		282 393	60 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 770	-251 332
Summa finansiella poster		-584 657	-251 332
Resultat efter finansiella poster		-302 264	-190 442
Resultat före skatt		-302 264	-190 442
Årets resultat		-302 264	-190 442

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	13 046 754	13 245 154
Summa materiella anläggningstillgångar		13 046 754	13 245 154
Summa anläggningstillgångar		13 046 754	13 245 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 067	0
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	7	408 175	808 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 707	32 489
Summa kortfristiga fordringar		458 949	841 131
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		350 454	29 256
Summa kassa och bank		350 454	29 256
Summa omsättningstillgångar		809 403	870 387
SUMMA TILLGÅNGAR		13 856 157	14 115 541

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 000	148 000
Uppskrivningsfond		7 000 000	7 000 000
Reservfond		2 500	2 500
Fond för yttre underhåll		606 257	327 348
Summa bundet eget kapital		7 756 757	7 477 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 736 956	-8 267 605
Årets resultat		-302 264	-190 442
Summa fritt eget kapital		-9 039 220	-8 458 047
Summa eget kapital		-1 282 463	-980 199
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 652 000	14 652 000
Leverantörsskulder		62 583	17 550
Skatteskulder		5 498	3 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	418 539	422 313
Summa kortfristiga skulder		15 138 620	15 095 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 856 157	14 115 541

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-302 264	-190 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	198 400	198 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-103 864	7 953
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-11 067	0
Förändring av kortfristiga fordringar	29 766	6 594
Förändring av leverantörsskulder	45 033	-69 577
Förändring av kortfristiga skulder	-39 289	43 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 421	-11 898
Årets kassaflöde	-79 421	-11 898
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto		
Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto	829 490	841 388
Likvida medel vid årets slut inkl. avräkningskonto	750 069	829 490

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Byggnad	100 år
Tvättstuga	20 år
Stambyte	40 år
Fönster	40 år
Värmepanna	25 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av 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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter medlemslägenheter	1 444 939	1 144 610
Bredband	54 650	54 648
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	2 887	2 174
Avgifter för andrahandsuthyrning	11 535	13 736
Övrig intäkter	3 995	177
	1 518 006	1 215 345

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	61 844	55 784
Fastighetsskötsel	14 074	56 229
Snöröjning/sandning	31 194	7 136
Städning	67 721	82 673
Fastighetsel	26 723	37 451
Värme	322 433	277 086
Vatten & avlopp	69 229	58 783
Sophämtning	28 237	29 529
Grovsopor	8 173	6 804
Kabel TV	9 050	8 120
Bredband	52 048	52 048
Försäkringspremier	48 006	42 690
Fastighetsskatt / kommunal avgift	42 903	41 013
Reparationer	57 349	104 753
Reparationer hissar	814	15 440
Planerat underhåll	162 544	48 439
	1 002 342	923 978

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	18 750	17 000
Bankkostnader	1 740	2 866
Möteskostnad, styrelsen	4 902	0
Föreningsavgifter, intresseorganisationer	4 930	4 850
Tillsynsavgifter myndigheter	1 100	1 260
Övrigt	9 785	6 106
	41 207	32 082

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 100 886	9 100 886
Ingående avskrivningar	-2 855 732	-2 657 337
Årets avskrivningar	-198 400	-198 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 054 132	-2 855 732
Mark ingående uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 000 000	7 000 000
Utgående redovisat värde	13 046 754	13 245 154
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	97 000 000	97 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 652 000	14 652 000
	14 652 000	14 652 000

Not 7 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos förvaltaren	399 615	800 234
Skattekonto	8 560	8 408
	408 175	808 642

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	16 729	14 547
Bredband	13 012	13 012
Hisservice	9 966	0
Bostadsrätterna medlemsavgift	0	4 930
	39 707	32 489

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen mellan långfristiga och kortfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,502	2024-12-30	7 326 000	7 326 000
Nordea	4,502	2024-12-30	7 326 000	7 326 000
			14 652 000	14 652 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 652 000	14 652 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Extern revisor	15 000	15 000
Upplupna räntor	5 496	1 233
Förutbetalda hyror	323 912	343 481
Värme	50 817	47 955
Vatten	11 465	14 035
Sophämtning	5 026	610
Övrigt	6 824	0
	418 540	422 314

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Turup
Ordförande

Johan Königsson
Ledamot

Madeleine Åkerman
Ledamot

Niklas Person
Ledamot

Christian Åkerhielm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor

Martin Broderick
Förtroendevald 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."

CHRISTIAN ÅKERHJELM

Styrelseledamot

Serienummer: cf431e5ed74aebdc43be356a00944e944308xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-05 07:09:45 UTC



Niklas Per Joakim Persson

Styrelseledamot

Serienummer: 28ca35932adeb93e6c93e95346c7c8415732xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-05 07:49:10 UTC



MADELEINE ÅKERMAN

Styrelseledamot

Serienummer: cdb8377377ef58a2ecec0968f0beef2a6c9a9xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-06 14:08:08 UTC



EVA TURUP

Styrelseledamot

Serienummer: e87c1be45f86cdda9d47b6691ede7aedbb14xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-07 09:18:48 UTC



JOHAN KÖNIGSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 71a455caf047489b85321b155b090ce59b2fxxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-07 11:01:37 UTC



Martin Broderick

Förtroendevald revisor

Serienummer: e3ede9f48f37411a747ed4cf37292a17b8b1xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-04-09 08:32:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3CDBM-4QZEM-WUIGG-EW60Z-CJHL5-WZ70J

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>

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."

PETER RYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 885ee1fb2866871bb5c3a7a02e9864190d54xxx

IP: 46.227.xxx.xxx

2024-04-09 08:34:52 UTC



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>