



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bygatan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan med säte i Solna org.nr. 716419-5328 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Byggnaderna på fastigheten Spenaten 1 byggdes 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spenaten 1	1999-01-01	1968

Totalt 1 objekt

Fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
356	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30149
19	lägenheter (hyresrätt)	1665
3	lokaler (hyresrätt)	260
Totalt 378 objekt		32074

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 88 st 2 rok, 149 st 3 rok, 40 st 4 rok, 12 st 5 rok, 30 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Matts Birkestad	Ordförande	2023-05-03	
Matts Birkestad	Ledamot	2022-04-26	
Sofie Wilander	Ordförande	2022-04-26	2023-05-03
Ulf Gunnarsson	Ledamot	2019-05-22	2023-05-03
Stefan Korsbacken	Ledamot	2023-05-03	
Said Karimzadeh	Ledamot	2023-05-03	
Stefan Marcopoulos	Ledamot	2023-05-03	
Dragan Mitrovic	Ledamot	2021-04-30	
Pavel Tanasienk Musamba	Ledamot	2020-04-27	
Ann-Christin Alvarsson	Ledamot	2021-04-30	2023-01-04
Amanda Zanutel	Ledamot	2023-05-03	
Fiona Fagrell	Ledamot	2023-01-04	2023-05-03
Fiona Fagrell	Suppleant	2022-04-26	2023-01-04
Basit Malik	Ledamot	2022-04-26	2023-05-03
Basit Malik	Suppleant	2023-05-03	
Lena Rudolfsson	Suppleant	2021-04-30	2023-05-03
Lisa Blomkvist	Suppleant	2023-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ingen kommer avgå.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Henrik Bökman samt Annika Nörgård (suppleant) vald av föreningen, samt Joakim Häll utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ulf Peterson (sammanställande), Noor Jabeen Kashi, David von Martens, Amelie Furborg samt Michael Fryland, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 63 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-01. På extra stämman beslutade att bifalla styrelsen förslag med röstsiffrorna 188 ja och 9 nej.

Extrastämman handlande om stambytet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Lokaler

Under räkenskapsåret 2022 sades samtliga hyresavtal upp för de som disponerar lokaler. Sista svarsdag var den 2023-09-30.

Nu har vi endast en lokal som vi hyr ut.

Förvaltning/drift

MH Drift sköter fastighetsskötsel och HSB sköter den ekonomiska förvaltningen. För att omförhandla avtal och få minskade kostnader och få bättre kvalitet har vi under året sagt upp avtal med Grön Stad, som sköter våra gårdar och snöskottning, och vi har även sagt upp KEAB, som städar våra gemensamma utrymmen. Under 2023 har föreningen haft tvistemåls- och rättegångskostnader som renderat i större kostnader för juridisk hjälp. Kostnaderna redovisas i not 5 under administrationskostnader.

Ändrade rutiner och dokumentation för att möta nya regler från Elsäkerhetsverket har påbörjats och kommer slutföras under 2024.

Bank och skulder

Föreningens bankförbindelser är Handelsbanken, Swedbank, SBAB och Stadshypotek. Vi har per 2023-12-31 en låneskuld på ca 130 mesk (se årsredovisningen).

Årsavgifter

Tidigare styrelse beslutade att höja avgifterna med 10 % i januari 2023 och 10 % i juli 2023. Sittande styrelse har under året beslutat att höja avgifterna med 3 % i januari 2024 för att täcka ökade kostnader under 2024.

Miljöhus och sophantering

Återvinning och sophantering hanteras av Pre Zero och Remondis. Pre Zero hanterar våra hushållssopor, trasiga och defekta lampor samt batterier från våra miljöhus. Övrigt avfall hanterar Remondis. För att förvara leveranser som kom till renoveringen av våra trapphus har vi varit tvungna att fortsätta ha grovsoprummet stängt under 2023. Styrelsen har även beslutat att fortsätta ha grovsoprummet stängt under stambytesrenoveringen så att våra leverantörer kan använda det som lagringsutrymme.

El

Avläsning av elförbrukning görs av Infometric och elförbrukningen aviseras via avgifts- och hyresavier från HSB. Avläsning sker perioderna; dec - feb, mars – maj, juni - aug samt sep - nov. Rörlig kostnad för el går via Energi Sverige och det fasta nätet ägs av Vattenfall. Vårt avtal med Energi Sverige AB går ut 2024. Under 2023 fick föreningen utbetalt elstöd på ca 940.000 kronor som används för dagliga driftskostnader.

Hissarna

Vi har avtal med Stockholms Hiss & Elteknik. Hissarna besiktades under året och blev godkända. Under året klippte Telia sina egna ledningar som försåg våra hissar med nödtelefoner och därför var vi tvingade att installera nya lösningar för nödtelefoni. Kostnaderna för underhåll av hissar uppgick till ca 750 000 kr under året.

Gårdarna

Gårdar underhålls löpande av Grön stad. Utöver det löpande underhållet så har styrelsen och Grön Stad en god dialog om vilka punktinsatser som behöver göras under året. Avtalet med Grön Stad sades under 2023 upp för omförhandling så vi kan få minskade kostnader för tjänsterna.

Parkering

Parkeringsbevakning å föreningen sköts av Parkman. De ska se till att det inte sker överträdelser av våra parkeringsbestämmelser så att vi fortsatt kan ha en hög tillgänglighet och framkomlighet.

Brandsäkerhet

Brandsäkerheten i våra fastigheter kontrolleras årligen av företaget Brandsäkra. Brandsäkra kommer att genomföra fortlöpande besiktningar av brandsäkerheten enligt avtal med föreningen.

Värmesystem, värmepumpar och styrsystem

Under 2023 byttes värmepumparna i samtliga hus förutom i hus A (som byttes 2022) ut då de nått sin livslängd. En slutbesiktning genomfördes under december som blev godkänd.

Trapphus, portar och passersystem

Under 2023 genomfördes det sista i trapphusrenoveringen som finansierades med eget kapital.

Projekt för läckande terrass i hus C har påbörjats och en projektledare har kopplats in. Projektet fortlöper under 2024.

Hyreslägenheter

Under året har föreningen även sålt en hyresrätt för ca 4,1 miljoner.

Stambyte

Under november genomfördes en extra stämma gällande stambyte. Därefter har styrelsen arbetat med att utvärdera och gå igenom olika anbud från leverantörer som är intresserade av att genomföra stambytesrenoveringen.

Explosion

Under september 2022 skedde en explosion utanför porten till Bygatan 29. Fönster, dörrar, radiatorer, portentré, gräsmatta samt balkongplåtar skadades i samband med detta. Skadan anmälades till föreningens försäkringsbolag Brandkontoret och arbete för återställning beställdes omgående efter godkännande av offerter från Brandkontoret. Föreningen har fått ersättning på ca 3,7 miljoner a conto.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Med start under 2024 kommer stambyte att ske. Den totala entreprenaden förväntas pågå under ca 2 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 526 och under året har det tillkommit 42 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 526.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	135	200	154	210	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 042	4 231	4 396	4 536	4 677
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 300	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	213	124	132	128	133
Årsavgifter, kr/kvm	692	597	580	576	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	831	721	618	615	617
Nettoomsättning, tkr	24 482	24 186	20 867	20 688	19 714
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 719	-9 861	-2 309	-4 920	-439
Soliditet, %	75	74	74	73	73

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, stora kostnader för investeringar samt ökade räntekostnader.

Föreningen har gått över till att redovisa med K3 regler från K2 regler. Detta innebär ökade avskrivningar då fastigheten delas in i olika komponenter med en avskrivningstid mellan 15-120 år. Vid K2 regler så har man en rak avskrivning för hela fastigheten på 120 år.

Föreningen har använt sina likvida medel för att renovera trapphusen. Föreningen har dessutom amorterat 3,2 miljoner under 2023 av egna medel. Föreningen ser över sin ekonomi åreligen och höjer sina avgifter kontinuerligt föra att kunna klara av det planerade underhållet samt ökade räntekostnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	207 320 067	0	606 726	207 926 793
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	226 540 447	0	3 488 274	230 028 721
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	22 007 001	0	-5 658 067	16 348 934
S:a bundet eget kapital, kr	455 867 515	0	-1 563 067	454 304 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-41 942 369	-9 860 557	5 658 067	-46 144 860
Årets resultat, kr	-9 860 557	9 860 557	-4 718 692	-4 718 692
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-51 802 926	0	939 375	-50 863 552
S:a eget kapital, kr	404 064 589	0	-623 692	403 440 896

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 561 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 219 067 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-46 144 860
Årets resultat, kr	-4 718 692
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-50 863 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-4 561 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	519 017
Balanseras i ny räkning, kr	-54 905 535

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 482 193	21 443 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 159 365	2 742 454
Summa Rörelseintäkter		26 641 558	24 186 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 180 944	-25 647 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-883 506	-759 155
Personalkostnader	Not 6	-455 523	-422 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 544 476	-6 045 898
Summa Rörelsekostnader		-29 064 448	-32 874 500
Rörelseresultat		-2 422 890	-8 688 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	295 133	51 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 590 935	-1 223 582
Summa Finansiella poster		-2 295 802	-1 172 155
Resultat efter finansiella poster		-4 718 692	-9 860 557
Resultat före skatt		-4 718 692	-9 860 557
Årets resultat		-4 718 692	-9 860 557

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	525 548 146	515 638 318
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	111 827	126 905
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	890 382	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		526 550 356	515 765 223
Summa Anläggningstillgångar		526 550 356	515 765 223

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		25 856	22 394
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 085 578	5 197 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	556 990	3 161 859
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 668 425	8 382 004

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	8 312 068	23 433 335
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 312 068	23 433 335
Summa Omsättningstillgångar		13 980 492	31 815 338

Summa Tillgångar

540 530 848 547 580 561

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	437 955 514	433 860 514
Fond för yttre underhåll	16 348 934	22 007 001
Summa Bundet eget kapital	454 304 448	455 867 515

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-46 144 860	-41 942 369
Årets resultat	-4 718 692	-9 860 557
Summa Ansamlad förlust	-50 863 552	-51 802 927

Summa Eget kapital**403 440 896 404 064 588**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 175 000	67 001 020
Summa Långfristiga skulder		46 175 000	67 001 020

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	83 450 000	68 700 000
Leverantörsskulder		1 934 537	2 314 811
Skatteskulder		1 232 560	1 181 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	75 344	-8 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 222 511	4 327 521
Summa Kortfristiga skulder		90 914 952	76 514 953

Summa Skulder**137 089 952 143 515 973****Summa Eget kapital och skulder****540 530 848 547 580 561**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 422 890	-8 688 403
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	8 544 476	6 045 898
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

8 544 476	6 045 898
------------------	------------------

Erhållen ränta	295 133	51 427
----------------	---------	--------

Erlagd ränta	-2 464 859	-1 176 681
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 951 859	-3 767 759
------------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 557 746	-2 642 186
--	-----------	------------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-476 077	1 949 961
---	----------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

2 081 669	-692 225
------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 033 528	-4 459 984
------------------	-------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 329 608	0
---	-------------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 329 608	0
---	--------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 095 000	0
--	-----------	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 076 020	-5 298 980
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 981 020	-5 298 980
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-15 277 100	-9 758 964
--------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början

28 421 205	38 180 169
-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut

13 144 105	28 421 205
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningen har under 2023 valt att övergå från att redovisa enligt K2 till K3. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 860 384	17 953 188
	Hyror bostäder	1 909 593	1 906 711
	Hyror lokaler	348 468	330 660
	Hyror förbrukningsbaserad	1 370 018	1 116 972
	Hyror informationsöverföring	17 100	18 000
	Övriga primära intäkter	155 156	118 141
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	24 660 719	21 443 672
	Avgiftsbortfall	-48 695	0
	Hysesbortfall	-129 831	-28
	<i>Summa</i>	-178 526	-28
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 482 193	21 443 644

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 170 302	2 529 698
	Övriga sekundära intäkter	989 063	212 756
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 159 365	2 742 454

I övriga sekundära intäkter ingår elstödet om 943649 kr

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 741 356	-1 563 813
	Snö och halk-bekämpning	-275 638	-103 855
	Reparationer	-5 717 655	-3 828 196
	Planerat underhåll	-519 017	-10 219 067
	Försäkringsskador	-466 611	-1 460 875
	El	-3 490 650	-2 367 546
	Uppvärmning	-2 698 706	-2 402 243
	Vatten	-642 462	-314 315
	Sophämtning	-711 326	-709 540
	Fastighetsförsäkring	-392 710	-357 390
	Kabel-TV och bredband	-509 602	-509 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-629 405	-603 155
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 371 322	-1 175 500
	Övriga driftkostnader	-14 485	-32 700
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 180 944	-25 647 296

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-60 154	-45 131
	Administrationskostnader	-629 281	-432 589
	Extern revision	-40 250	-39 750
	Konsultkostnader	-5 000	-21 800
	Medlemsavgifter	-12 160	-11 980
	Föreningsverksamhet	-51 680	-31 690
	Övriga förvaltningskostnader	-84 981	-176 215
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-883 506	-759 155
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 686	-14 552
	Övriga arvoden	-335 988	-316 112
	Sociala avgifter	-103 849	-91 488
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-455 523	-422 152
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 728	1 504
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	293 404	49 923
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	295 133	51 427
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 576 925	-1 215 316
	Övriga räntekostnader	-14 010	-8 266
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 590 935	-1 223 582

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	540 811 966	540 811 966
	Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 031 965	17 031 965
	Årets investeringar	18 439 226	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	610 322 007	591 882 781
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 244 463	-70 213 643
	Årets avskrivningar	-8 529 398	-6 030 820
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-84 773 861	-76 244 463
	<i>Utgående redovisat värde</i>	525 548 146	515 638 318
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	650 000 000	650 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 293 000	2 293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	349 000 000	349 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 060 000	1 060 000
	<i>Summa</i>	1 002 353 000	1 002 353 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	225 000 000	225 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	225 000 000	225 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	181 026	181 026
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	181 026	181 026
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 121	-39 043
	Årets avskrivningar	-15 078	-15 078
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-69 199	-54 121
	<i>Utgående redovisat värde</i>	111 827	126 905
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	890 382	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	890 382	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 832 037

4 987 871

Övriga fordringar

253 541

209 880

Summa Övriga fordringar

5 085 578

5 197 750

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

556 990

3 161 859

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

556 990

3 161 859

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 3

4 179 689

5 051 853

Bankkonto 4

2 517 531

2 453 145

Bankkonto 7

1 614 788

15 928 337

Summa Kassa och bank

8 312 068

23 433 335

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	0,63%	2024-11-25	20 000 000	500 000
Swedbank	3,96%	2026-11-25	14 125 000	0
Swedbank	1,15%	2025-02-25	15 125 000	500 000
SBAB	3,67%	2026-11-12	9 750 000	200 000
Stadshypotek AB	1,18%	2024-01-30	17 625 000	500 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-01	6 750 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,43%	2024-06-01	7 500 000	2 000 000
Stadshypotek AB	3,49%	2026-01-30	17 625 000	500 000
Stadshypotek AB	4,52%	2024-03-01	16 125 000	500 000
Stadshypotek AB	4,5%	2024-02-28	5 000 000	0
			129 625 000	5 700 000

Långfristig del

55 425 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

73 000 000

Kortfristig del

74 200 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

5 700 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

22 800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,48%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,63%	2024-11-25	20 000 000	500 000
Swedbank	3,96%	2026-11-25	14 125 000	0
Swedbank	1,15%	2025-02-25	15 125 000	500 000
SBAB	3,67%	2026-11-12	9 750 000	200 000
Stadshypotek AB	1,18%	2024-01-30	17 625 000	500 000
Stadshypotek AB	0,67%	2024-09-01	6 750 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2,43%	2024-06-01	7 500 000	2 000 000
Stadshypotek AB	3,49%	2026-01-30	17 625 000	500 000
Stadshypotek AB	4,52%	2024-03-01	16 125 000	500 000
Stadshypotek AB	4,5%	2024-02-28	5 000 000	0
			129 625 000	5 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			73 000 000	
Kortfristig del			74 200 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	17 337	44 868
Momsskuld	0	-57 777
Övriga kortfristiga skulder	58 007	4 520
<i>Summa Övriga skulder</i>	75 344	-8 389

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 321 442	2 134 520
Övriga förutbetalda intäkter	1 281 589	0
Upplupna räntekostnader	246 680	120 604
Övriga upplupna kostnader	372 800	2 072 397
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	4 222 511	4 327 521

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygatan , org.nr. 716419-5328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bygatan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Henrik Bökman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bygatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTS BIRKESTAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 20:28:58



DRAGAN MITROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:52:44



AMANDA ZANUTEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:30:32



STEFAN KORSBACKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:00:45



STEFAN MARCOPOULOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 17:12:06



PAVEL TANASIENK MUSAMBA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 11:02:16



SAID KARIMZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 17:25:58



HENRIK BÖKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:58:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:28:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bygatan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK BÖKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:58:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 21:27:55



HSB – där möjligheterna bor