

Årsredovisning

för

Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening

769610-2701

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dess beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för planerat underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande större underhållsåtgärder kan komma att medföra att nya lån behöver upptas. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att:

- äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt även till medlemmarna upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyres för seniorboende.
- Via teknisk utrustning, avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap och välbefinnande.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2003-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2013-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är en kooperativ hyresrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelsen

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Anita Johansson	Vice ordförande och aktivitetsansvarig
Arne Stark	Fastighetsansvarig
May Stenqvist	Hyresansvarig
Johanna Lindfors	Aktivitetsansvarig

Anita Brändström	Suppleant och sekreterare
Per Jönsson Wiberg	Suppleant och informationsansvarig
Christer Lindberg	Suppleant och ansvarig för hemsida, internet och datorer samt fastighet

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Jönsson Vallas	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå
Rasmus Mandel	Suppleant Extern	Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning

Lars-Gösta Dahlström (sammankallande)
Kalle Lindfors
Anna-Lena Möllstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för år 2022 hölls den 10 juni 2023.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Orminge 1:57	2003	Nacka

Fullvärdesförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Värdeåret för byggnader på Kommunalvägen 4 och 6 är 2007 och för byggnad på Kommunalvägen 2 2010.

Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 6 100m².

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets ingång 293 st och årets utgång 305 st.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med hyresrätt. Utöver dessa hyrs en gästlägenhet ut till medlemmar.
Boo-salen är ett gemensamhetsutrymme som hyrs ut till medlemmar och vissa föreningar
Ett till Boo-salen angränsade rum hyrs ut för fotvård

Förvaltningen

Förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantörer
Teknisk förvaltning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Fastighetsskötsel	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Städning	Weda Finstäd AB, Berendsen AB
Snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB
Hissar	Kone AB
Bredband/TV/Telefoni	Ownit Broadband AB
Ei	Boo Energi AB
VA	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun och PreZero Recycling AB
Parkeringsövervakning	P-service AB
Medlemsförteckning	Ludvig & Co AB

Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB
Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Värme/Ventilation	Energiprojekt i Stockholm AB
Elavläsning	Megacon AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalrenovering av värmecentral med utbyte till nya och moderna bergvärmepumpar har genomförts och var i huvudsak klara till årsskiftet 2023-2024 till en kostnad av ca. 1,5 Mkr. Ett ytterligare lån har på detta belopp har tagits upp under år 2024. I samband med detta har tecknats ett skötsel-och underhållsavtal avseende värmecentral och ventilationsanläggningar med den entreprenör som genomfört renoveringen.

Medlemsaktiviteter

Sedan restriktionerna med anledning av Coronaepidemin släppts har trivselverksamheterna i såväl Boosalen som utomhus på föreningens vackra innegård återupptagits i stor skala, bland annat med den populära caféverksamheten på onsdagarna som kan bedrivas tack vare de duktiga volontärer som hjälpsamt ställer upp. Ett tjugotal särskilt anordnade aktiviteter har avhållits under året såsom

- Pubkvällar med bingo
- Påskbuffé
- Pubkvällar med jazz
- Musikaftnar
- Påsk- och Midsommarfirande
- Kräft- och surströmmingsskivor
- Julbord och julgröt
- Vår-och höststädning av gården med korvgrillning
- Informationsmöten

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 143	8 772	8 575	8 626
Resultat efter finansiella poster	-2 733	-314	-234	757
Soliditet (%)	33	34	31	32

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse-	Medlems-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	insatser	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	47 692 546	2 540 000	835 903	-623 996	-314 007	50 130 446
Förändring under året	119 375	120 000				239 375
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat				-314 007	314 007	0
Belopp vid årets utgång	47 811 921	2 660 000	835 903	-938 003	-2 733 150	47 636 671

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-938 003
årets förlust	-2 733 150
	-3 671 153
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 671 153
	-3 671 153

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	9 142 768	8 771 779
Övriga rörelseintäkter	2	499 659	42 197
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 642 427	8 813 976
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-7 605 674	-5 185 147
Övriga externa kostnader	4	-263 958	-303 955
Personalkostnader	5	-220 420	-275 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 479	-1 631 479
Summa rörelsekostnader		-9 721 531	-7 396 106
Rörelseresultat		-79 104	1 417 870
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 265	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 708 311	-1 731 877
Summa finansiella poster		-2 654 046	-1 731 877
Resultat efter finansiella poster		-2 733 150	-314 007
Resultat före skatt		-2 733 150	-314 007
Årets resultat		-2 733 150	-314 007

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	140 812 076	142 443 555
Summa materiella anläggningstillgångar		140 812 076	142 443 555
Summa anläggningstillgångar		140 812 076	142 443 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 632 385	1 524 050
Övriga fordringar	7	135 852	158 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	213 682	213 682
Summa kortfristiga fordringar		1 981 919	1 896 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 881 688	4 540 734
Summa kassa och bank		2 881 688	4 540 734
Summa omsättningstillgångar		4 863 607	6 437 205
SUMMA TILLGÅNGAR		145 675 683	148 880 760

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppplåtelseinsatser		47 811 921	47 692 546
Medlemsinsatser		2 660 000	2 540 000
Fond för yttre underhåll	9	835 903	835 903
Summa bundet eget kapital		51 307 824	51 068 449
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-938 003	-623 996
Årets resultat		-2 733 150	-314 007
Summa fritt eget kapital		-3 671 153	-938 003
Summa eget kapital		47 636 671	50 130 446
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	92 333 348	93 666 680
Summa långfristiga skulder		92 333 348	93 666 680
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332
Förskott från kunder		363	0
Leverantörsskulder		954 060	353 852
Skatteskulder		261 072	250 152
Övriga skulder		11 336	20 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 145 501	3 126 193
Summa kortfristiga skulder		5 705 664	5 083 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 675 683	148 880 760

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för planerat underhåll görs i årsbokslutet. Förslag till lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyror bostäder	8 295 007	8 074 781
Hyror lokaler	146 700	93 200
Hyror parkeringsplatser	86 950	90 444
Hyror garage	190 358	196 950
Elintäkter	416 293	282 712
Gästlägenhet	7 400	33 680
Öresutjämning	61	12
	9 142 769	8 771 779

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade intäkter	120	0
Elstöd	449 925	0
Övriga intäkter	49 614	42 197
	499 659	42 197

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	128 796	113 185
Fastighetsskötsel gård entreprenad	162 036	149 171
Snöröjning/sandning	157 826	111 804
Städning entreprenad	196 575	199 139
Mattvätt/Hyrmattor	96 633	86 637
Hissbesiktning	17 086	13 326
Serviceavtal	156 130	208 544
Förbrukningsmaterial	0	3 132
Brandskydd	0	9 426
	915 082	894 364
Reparationer		
Reparation och underhåll gård	55 461	73 658
Reparation och underhåll av allmänna utrymmen	63 124	54 998
Reparation och underhåll hyreslägenheter	641 496	519 674
Reparation och underhåll fastighet	1 615 128	119 798
Entré/trapphus	44 324	71 716
Elinstallationer	0	6 283
Hiss	539 868	156 713
Garage/Parkering	18 306	566
Ventilation	0	3 668
	2 977 707	1 007 074
Planerat underhåll		
Taxebundna kostnader		
El	2 064 420	1 750 919
Vatten och Avlopp	366 143	241 549
Sophämtning/renhållning	97 524	168 496
	2 528 087	2 160 964
Övriga driftkostnader		
Försäkring	122 580	115 930
Tomträttsavgäld	650 000	604 500
Kabel-TV	99 039	89 855
Bredband	179 702	184 863
	1 051 321	995 148
Fastighetsavgift		
Fastighetsskatt/Kommunalavgift	133 476	127 596
	133 476	127 596
	7 605 673	5 185 146

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hyra av inventarier och verktyg	4 484	4 484
Hemsidor	8 256	15 170
Telekommunikation	0	2 538
Postbefordran	3 750	5 118
Ersättningar till revisor	39 250	35 500
Fritids- och Trivselkostnader	6 000	6 000
Förvaltningsarvode ekonomi	159 310	156 182
Förvaltningsarvoden övriga	12 288	33 379
Administration	21 391	34 114
Ritnings- och kopieringskostnader	3 900	5 737
Bankkostnader	5 329	5 734
	263 958	303 956

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Personalkostnader		
Styrelsearvode (inkl. arvode till adjungerad ledamot)	200 000	250 000
Sociala kostnader	20 420	25 525
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	220 420	275 525

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 455 716	173 135 716
Investeringsstöd	0	-13 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 455 716	159 455 716
Ingående avskrivningar	-17 012 161	-15 380 682
Årets avskrivningar	-1 631 479	-1 631 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 643 640	-17 012 161
Utgående redovisat värde	140 812 076	142 443 555

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	135 852	149 930
	135 852	149 930

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	213 682	213 682
	213 682	213 682

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fond för yttre underhåll	835 903	835 903
	835 903	835 903

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 93 666 680 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp
Bank	%	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Swedbank	1,990	8 000 012	6 666 680	5 333 348
Swedbank	1,700	13 000 000	11 000 000	11 000 000
Swedbank	1,460	12 500 000	12 500 000	12 500 000
Swedbank	4,610	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	5,474	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,680	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	5,510	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	5,474	10 000 000	10 000 000	8 000 000
Swedbank	5,770	10 000 000	10 000 000	8 000 000
Swedbank	1,590	7 500 000	7 500 000	7 500 000
		101 000 012	97 666 680	92 333 348
Kortfristiga skulder		2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332	1 333 332
		1 333 332	1 333 332	1 333 332

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	200 000	200 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	20 420	20 420
Upplupna räntekostnader	240 754	199 234
Förutbetalda hyresintäkter	2 348 814	2 236 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	335 513	470 461
	3 145 501	3 126 193

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	114 000 000	114 000 000
	114 000 000	114 000 000

Saltsjö-Boo 2024 - 06 - 17

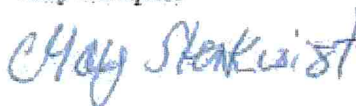

Jan-Erik Fransson
Ordförande


Anita Johansson
Vice ordförande



Arne Stark

May Stenqvist


Johanna Lindfors



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 06 - 17


Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor