

Årsredovisning

för

Brf Enighet

725000-0507

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Enighet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter:

André Persson, ordförande
Mikael Norgren, vice ordförande
Andreas Mai, ledamot
Johan Jonasson, ledamot
Jenny Falkemar, ledamot

Suppleanter:

Kerstin Holmkvist
Ingrid Nyman Rommel

Ordinarie revisor:

Christian Kromnér, aukt. revisor, Revise Sverige AB

Valberedning:

Dag Forsén

I tur att avgå är Johan Jonasson och Jenny Falkemar. Andreas Mai har avgått p.g.a. flytt.

Under året har styrelsen hållit 8 protokollförda möten.

Föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har 53 medlemmar och under året har 2 överlåtelse skett.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Timmermannen 13 med adress Trozelligatan 13 och Petter Swartzgatan 8. På denna tomt byggdes ett bostadshus 1929 med 52 lägenheter. Under åren har sammanslagningar skett och idag finns 37 lägenheter av varierande storlek fördelat på. Lägenheternas totala areal uppgår till 2 948,2 m².

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta till fullvärde.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 40 433 000 kr fördelat på byggnad 24 600 000 kr och mark 15 833 000 kr.

Ekonomi

Revise Accounting Sverige AB biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Datapantbrev på tillsammans 2 138 000 kr är delvis belånade, nuvarande lån uppgår till 970 000 kr.

Årets förlust på -119 tkr beror på utbyte av dörrar och entrépartier. Avskrivningar påverkar det redovisade resultatet med -156 tkr. Föreningens ekonomi är sund och bär sina löpande rörelsekostnader.

Styrelsen beslutade att höja uppvärmningsavgiften, den del av avgiften som avser värmekostnaden, med 80% från 2024-01-01 (motsvarar en höjning om ca 13% beräknat på den totala avgiften) för att täcka fortsatt ökade underhålls- och driftskostnader.

Styrelsens målsättning

Att överskott uppstår vid förvaltning av fastigheten de år då bara mindre reparationer utförs är en nödvändighet eftersom slitage på densamma sker fortlöpande men reparationerna med många års intervaller, t.ex när det gäller renovering av tak och VA-stammar.

Motivet till denna målsättning är att föreningen, så långt det är möjligt, på egen hand ska finansiera framtida reparationer. Innebörden i detta är att de som är medlemmar idag ska avsätta medel till reparationer även om dessa ligger långt fram i tiden.

Sker inte dessa avsättningar blir följderna att framtida medlemmar kommer att få betala vårt slitage. Något som i så fall drabbar oss i form av lägre värde på våra lägenheter och omvänt högre värde på lägenheterna om styrelsens målsättning kan uppnås.

Styrelsen har under året arbetat med följande större ärenden

Nyttillverkade portar i samma stil som tidigare.

Nyttillverkade källardörrar samt bytt nyckelsystem för portar/grindar/vind/källardörrar.

Garantiärende ommålning av samtliga fönster mot Trozelligatan och Petter Swartzgatan.

Renoverat grind mot Petter Swartzgatan.

Underhåll och fastighetsskötsel

Viss fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel utförs av medlemmarna vilket gör att kostnaderna för detta hålls nere.

Snöröjning, sandning och övrig trädgårdsskötsel sköts av entreprenör.

Årsavgifter

Den totala avgiften 2024 var 457 kr per kvm och år, fördelat på kallhyra 341 kr och bränsletillägg inkl. varmvatten 116 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 015	1 009	910	914
Resultat efter finansiella poster	-119	-40	-36	-143
Soliditet (%)	66,1	91,7	91,5	93,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	341	342	309	311
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	329	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	329	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	12	35	33	-6
Räntekänslighet (%)	1,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	175	165	148
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,5	76,6	78,1	80,4

Samtliga kvm upplåtna med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 680	2 877 479	-157 594	-40 017	2 765 548
Disposition av föregående års resultat:			-40 017	40 017	0
Avs. till fond		121 299	-121 299		0
Årets resultat				-119 366	-119 366
Belopp vid årets utgång	85 680	2 998 778	-318 910	-119 366	2 646 182

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-318 910
årets förlust	-119 367
	-438 277

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	121 299
	-559 576
	-438 277

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 015 254	1 009 180
Övriga rörelseintäkter		545 651	307 504
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 560 905	1 316 684
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 475 153	-1 188 895
Personalkostnader	3	-26 861	-26 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 676	-142 244
Summa rörelsekostnader		-1 657 690	-1 358 087
Rörelseresultat		-96 785	-41 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 144	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 726	0
Summa finansiella poster		-22 582	1 386
Resultat efter finansiella poster		-119 367	-40 017
Resultat före skatt		-119 367	-40 017
Årets resultat		-119 367	-40 017

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	861 685	66 080
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 448 256	2 584 456
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	29 988
Summa materiella anläggningstillgångar		3 309 941	2 680 524
Summa anläggningstillgångar		3 309 941	2 680 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		717	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 437	5 151
Summa kortfristiga fordringar		101 154	5 778
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		592 062	328 103
Summa kassa och bank		592 062	328 103
Summa omsättningstillgångar		693 216	333 881
SUMMA TILLGÅNGAR		4 003 157	3 014 405

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 680	85 680
Fond för yttre underhåll		2 998 778	2 877 479
Summa bundet eget kapital		3 084 458	2 963 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-318 910	-157 594
Årets resultat		-119 367	-40 017
Summa fritt eget kapital		-438 277	-197 611
Summa eget kapital		2 646 181	2 765 548
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	970 000	0
Summa långfristiga skulder		970 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183 086	25 190
Skatteskulder		1 856	339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 034	223 328
Summa kortfristiga skulder		386 976	248 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 003 157	3 014 405

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-119 367	-40 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	155 676	142 244
Betald skatt	-90	-124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 219	102 103
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	-10 458
Förändring av kortfristiga fordringar	-95 286	359
Förändring av leverantörsskulder	157 896	-424
Förändring av kortfristiga skulder	-19 777	48 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 052	139 747
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-785 093	-86 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-785 093	-86 331
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	970 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	970 000	0
Årets kassaflöde	263 959	53 416
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	328 103	274 686
Likvida medel vid årets slut	592 062	328 102

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 015 254	1 009 180
	1 015 254	1 009 180

I föreningens årsavgifter ingår endast kallhyra. Värme, el, vatten, abonnemang för tv och bredband, försäkringsersättningar och överlåtelseavgifter redovisas under övriga rörelseintäkter.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 049 300	2 049 300
Inköp	815 081	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 864 381	2 049 300
Ingående avskrivningar	-1 983 220	-1 973 420
Årets avskrivningar	-19 476	-9 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 002 696	-1 983 220
Utgående redovisat värde	861 685	66 080

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 179 638	3 123 295
Inköp		56 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 179 638	3 179 638

Ingående avskrivningar	-595 182	-462 738
Årets avskrivningar	-136 200	-132 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-731 382	-595 182
Utgående redovisat värde	2 448 256	2 584 456

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 988	
Inköp	259 513	29 988
Omklassificeringar	-289 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	29 988
Utgående redovisat värde	0	29 988

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea lån bunden ränta,4,0% ffd 20260327	970 000	0
	970 000	0

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	1 410 000	0
	1 410 000	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

André Persson
Ordförande

Mikael Norgren

Andreas Mai

Johan Jonasson

Jenny Falkemar

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

