

Årsredovisning för

BRF LAPPTORGET 3

Org.nr 788800-1356



Offentlig virtuell konst – vävda rum utanför Centrumplan sommaren 2023

Räkenskapsåret 22-09-01 – 23-08-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för **BRF Lapptorget 3**, 788800-1356 får härmed avge årsredovisning för 220901-230831.

Allmänt om verksamheten

TILLGÅNGAR

Fastighet; Lapptorget 3. Byggnadsår 1947. *Adress*; Centrumplan 3, 881 31 Sollefteå. I byggnaden finns 15 lägenheter varav föreningen äger två. Utöver detta finns ett samlingsrum i källaren som står till förfogande för boende i huset samt ett garage i nedersta plan, vilket i sin helhet hyrs ut separat. Boende i huset erbjuds hyra föreningens parkeringsplatser med motorvärmare, totalt 13 platser.

AVGIFTER, HYROR M.M.

En höjning av avgifter och hyror skedde 1 februari 2023 med 5 % för såväl medlemmar som hyresgäster. Priset för bilplats 150 kr/månad förblev oförändrat.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 2 överlåtelse skett. G. Leding har överlåtit lgh 12 till H. Sahebzada och C. Lundvall har överlåtit lgh 17 till D. Stanzé. De nya bostadsrättsinnehavarna hälsas varmt välkomna till föreningen.

UNDERHÅLL, REPARATIONER

Kostnader för löpande underhåll, reparationer och övriga fastighetskostnader uppgår för året till 68.934 kr (85.658 kr). Det avser kostnader för obligatorisk ventilationskontroll 6.250 kr, snöröjning+ halkbekämpning 9.062 kr, service gräsklippare 1.292 kr och avgifter till Telia 46.456 kr samt bensin till gräsklippare, blommor, lampor, frö m.m. 5.874 kr.

I slutet av december 2022 drabbades föreningen av en vattenskada på 3 A. Då golvet tagits bort och gamla stamledningar var synliga, så beslöt styrelsen att göra ett partiellt stambyte vilket berörde stående stammar i lgh 12 + lgh 6 och liggande stammar i lgh 12. Åtgärd medförde även att ingen delning av köksavlopp görs på mellanplanet mellan A och B – denna lösning finns dock kvar på andra plan! Kostnaden för detta partiella stambyte 73.434 kr samt byte av termostater (nu med maxtemp. +23 grader) i hela huset för 45.900 kr har tagits ur yttre fonden.

Inga stora underhållsåtgärder finns planerade för de närmsta åren.

AVSKRIVNINGAR

Föreningens byggnad har ej avskrivits i årsredovisningen, då styrelsen bedömer att fastighetens marknadsvärde vida överstiger bokfört värde.

Ekonomisk översikt

Belopp i kkr	230831	220831	210831	200831	190831
Nettoomsättning	775,4	774,8	773,5	904,5	727,2
Resultat efter avskrivningar	268,9	217,8	255,4	410,3	258,6
Årlig avsättning yttre fond	190,0	190,0	190,0	131,5	131,5
Låneskuld	990,0	1.110,0	-	-	-
Balansomslutning	1.806,0	1.800,5	2.705,3	2.442,3	2.029,8

Nyckeltal	230831	220831	210831	200831	190831
Årsavgift kr/kvm	732	704	695	690	676
Skuldsättning kr/kvm	862	967	0	0	0
Sparande* kr/kvm	226	174	235	367	231
Energikostnad kr/kvm	211	207	200	192	187
Underhållsfond kr/kvm	473	390	1254	1699	1479
Räntekänslighet % **	1,7%	2,0%			
Soliditet %	39,5%	32,0%	60,3%	95,9%	94,9%
Total bostadarea	938	938	938	938	938
Total lokalarea	210	210	210	210	210
Summa BOA+LOA	1148	1148	1148	1148	1148

* Årets resultat exklusive avskrivningar, avsättningar och planerat underhåll.

** Anger hur många % föreningen behöver höja avgiften om räntan går upp med 1 % för att behålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Förändring eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Inbetalda insatser	Underhålls fonder	Balanserade vinster	Årets resultat
IB 220901	20 225	447 931	122 881	- 15 362
Resultatdisp. stämma 221125			- 15 362	15 362
lanspråktagande av fonder		- 120 221		
Årets fondavsättning enligt budget		215 000		
Årets resultat efter fondavsättning				43 678
UB 230831	20 225	542 710	107 519	43 678

Förslag till disposition av årets resultat *Beslut!*

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel;

balanserat resultat	107 519
årets resultat efter fondavsättningar	43 678
Totalt	151 197

Disponeras enligt nedan;

avsättes till yttre fond	50 000
balanseras i ny räkning	101 197
Summa	151 197

Vad beträffar förenings resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentar + förbrukningsstatistik och flerårsjämförelse.

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

RESULTATRÄKNING

för tiden 1/9-31/8

	Not	2022-2023	2021-2022
Nettoomsättning		775 022	744 592
Övriga rörelseintäkter		<u>375</u>	<u>200</u>
		775 397	744 792
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	-	491 601	- 508 808
Personalkostnader	1 -	14 559	- 17 845
Avskrivning anläggningstillgångar	3 -	<u>358</u>	<u>358</u>
Rörelseresultat		268 879	217 781
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 828	3 857
Räntekostnader	-	<u>22 029</u>	<u>22 000</u>
Resultat efter finansiella poster		258 678	199 638
Avsättning underhållsfonder	4 -	<u>215 000</u>	<u>215 000</u>
Resultat före skatt		43 678	- 15 362
Skatt på årets resultat		<u>-</u>	<u>-</u>
ÅRETS RESULTAT		43 678	- 15 362

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

BALANSRÄKNING

	Not	31/8 2023	31/8 2022
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	1 156 290	1 156 290
Inventarier och installationer	Högst tvätt 3	1 075	1 433
Summa anläggningstillgångar		<u>1 157 365</u>	<u>1 157 723</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		11 851	8 261
Förutbetalda kostnader upplupna intäkter		15 167	6 794
		<u>27 018</u>	<u>15 055</u>
Kassa och bank		621 618	627 705
Summa omsättningstillgångar		<u>648 636</u>	<u>642 760</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>1 806 001</u></u>	<u><u>1 800 483</u></u>

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

BALANSRÄKNING

	Not	31/8 2023	31/8 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 225	20 225
Underhållsfonder	4	542 710	447 931
		<u>562 935</u>	<u>468 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		107 519	122 881
Årets resultat		43 678	- 15 362
		<u>151 197</u>	<u>107 519</u>
Summa eget kapital		714 132	575 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	870 000	990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	120 000	120 000
Leverantörsskulder		11 768	29 485
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		1 208	1 649
Upplupna kostn./förutbet. intäkter	6	88 893	83 674
		<u>221 869</u>	<u>234 808</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>1 806 001</u>	<u>1 800 483</u>

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

KASSAFLÖDESANALYS

	31/8 2023	31/8 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	268 879	217 781
Utfört underhåll bokat mot underhållsfond	- 120 221	-1 256 281
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar fastigheter	0	0
Avskrivningar övriga tillgångar	358	358
Erhållna räntor	3 353	8 401
Erlagda räntor	- 22 259	- 19 873
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	130 110	-1 049 614
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	- 3 488	3 514
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	- 12 709	- 960 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	€ 113 913	-2 006 397
Investeringsverksamheten		
Utbetalning för ombyggnad av fastighet	0	0
Utbetalning för förvärv av inventarier	0	- 1 791
Inbetalning till (-) från (+) finansiell tillgång	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	- 1 791
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning upptagit lån		1 200 000
Amortering av långfristiga lån	- 120 000	- 90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	€ - 120 000	1 110 000
Årets kassaflöde	€ - 6 087	- 898 188
Likvida medel vid årets början	€ 627 705	1 525 893
Summa likvida medel vid årets slut	€ 621 618	627 705

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgång	Avskrivningsprincip	Antal år / %
- Byggnader och mark	Ingen avskrivning	0%
- Inventarier och installationer	Linjär	5 år / 20 %

31/8 2023

31/8 2022

Not 1 Löner, andra ers. och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar till anställda	11 364	13 524
Sociala kostnader	3 195	4 321
(varav pensionskostnader)	474	722

Not 2 Byggnader och mark

Ack. anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 156 290	1 156 290
Nyanskaffningar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 156 290	1 156 290
Taxeringsvärde byggnader	2 247 000	2 247 000
Taxeringsvärde mark	644 000	644 000

Not 3 Inventarier och installationer

Ack. anskaffningsvärden		
Vid årets början	192 988	191 197
Nyanskaffningar;	-	1 791
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	192 988	192 988
Ack. avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 191 555	- 191 197
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	- 358	- 358
Utgående ack. avskrivningar	- 191 913	- 191 555
Utgående planenligt restvärde	1 075	1 433

BRF Lapptorget 3

Org.nr. 788800-1356

Not 4 Underhållsfonder - Yttre och inre fond

Yttre fonden 22-09-01		312 166
Årets uttag;		
Partiellt stambyte i 3 A	-	73 434
Byte termostater	-	45 900
Bänkskiva till samlingslokal	-	599
Årets avsättning		190 000
Yttre fonden vid årets utgång 22-08-31		382 233
Inre fond hyresgäster 22-09-01		135 765
Årets uttag;		
Lgh 7/8 (1101 A) Handtagsbuffert	-	89
Lgh 16 (1303 B) Knapp köksfläkt	-	199
Årets avsättning		25 000
Inre fonden vid årets utgång 22-08-31		160 477
Yttre och inre fond vid årets utgång		542 710

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntevillkor	Ränta	Lån löper till	Lånebelopp
Swedbank	Bunden till lånets ff	2,09%	2029-09-25	990 000
Amorteringar inom 1 år från balansdagen = kortfristig del				- 120 000
				870 000
Del av skuld som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				390 000

31/8 2023**31/8 2022****Not 6 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter**

Upplupna löneskulder	4 516	5 499
Upplupna räntekostnader	1 897	2 127
Förutbetalda avgifter/hyror	66 823	62 004
Övriga interimsskulder	15 657	14 044
	88 893	83 674

Not Ställda säkerheter

Företagsinteckning	1 200 000	1 200 000
--------------------	-----------	-----------

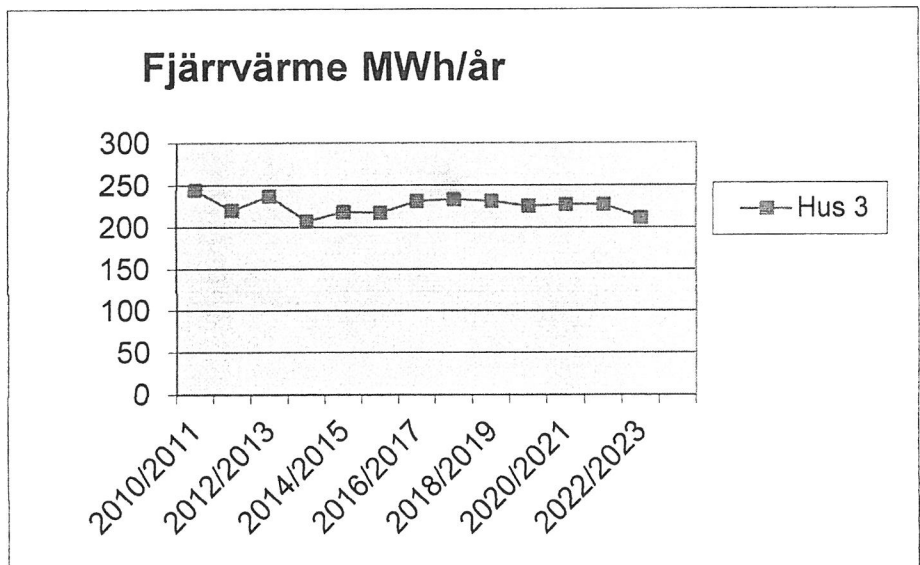
Kostnader media

	År 2022/2023	År 2021/2022	År 2020/2021	År 2019/2020
4630 Vatten	56 422	59 393	71 573	58 780
4625 Uppvärmning	241 874	237 177	229 559	220 756
4611 Belysning -el	37 818	31 724	28 836	29 460
4640 Renhållning	27 967	26 533	25 832	24 763
Summa kostnader	364 081	354 827	355 800	333 759

Förbrukningsstatistik

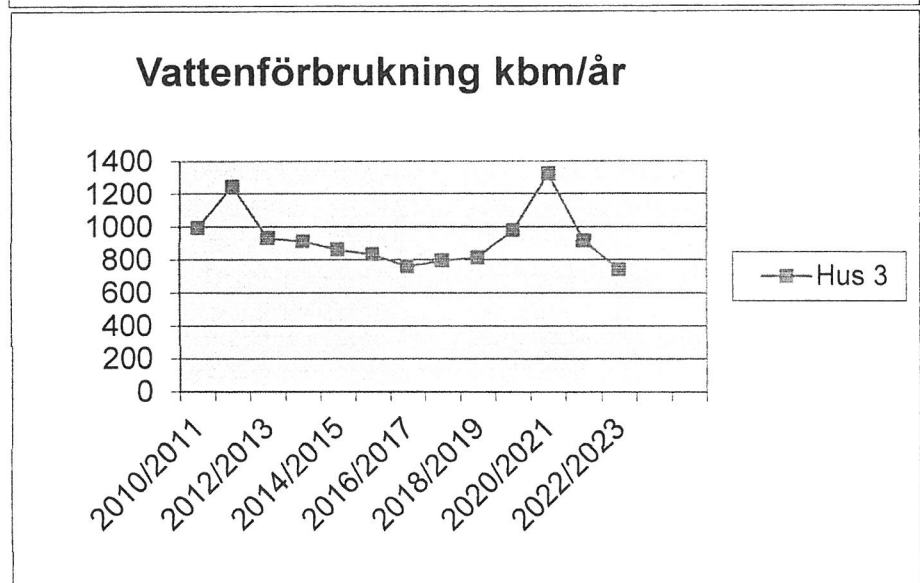
Fjärrvärme i MWh

År	Hus 3
2010/2011	244
2011/2012	220
2012/2013	237
2013/2014	207
2014/2015	218
2015/2016	217
2016/2017	231
2017/2018	233
2018/2019	231
2019/2020	225
2020/2021	227
2021/2022	227
2022/2023	211



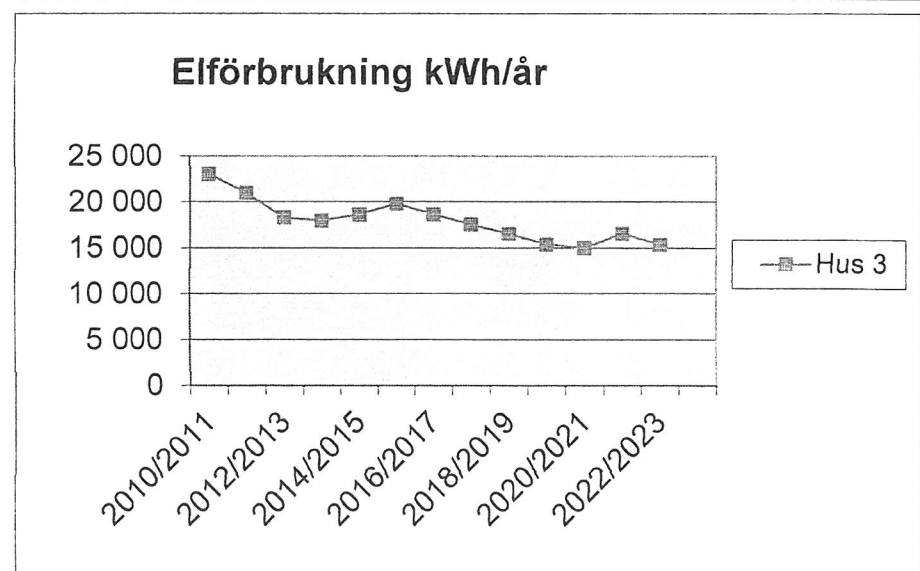
Vatten i kbm

År	Hus 3
2010/2011	994
2011/2012	1245
2012/2013	931
2013/2014	913
2014/2015	862
2015/2016	832
2016/2017	759
2017/2018	794
2018/2019	814
2019/2020	979
2020/2021	1323
2021/2022	914
2022/2023	741



El i kWh

År	Hus 3
2010/2011	23 015
2011/2012	20 977
2012/2013	18 297
2013/2014	17 946
2014/2015	18 658
2015/2016	19 792
2016/2017	18 633
2017/2018	17 565
2018/2019	16 542
2019/2020	15 371
2020/2021	15 010
2021/2022	16 570
2022/2023	15 387



Jämförelse mellan år

	Hus 3 2022/2023	Hus 3 2021/2022	Hus 3 2020/2021	Hus 3 2019/2020	Hus 3 2018/2019	Hus 3 2017/2018
3710 Årsavgifter, hyror	752 032	721 736	712 200	719 102	706 080	697 645
3720 Vakanser	-	-	-	10 405	-	-
3733 Motorvärmare	21 590	21 456	20 126	19 340	19 020	18 615
3733 Frysavgifter	1 400	1 400	1 050	1 050	1 400	1 400
3790 Övriga intäkter	375	200	150	175 366	725	599
Summa intäkter	775 397	744 792	733 526	904 453	727 225	718 259
4210 Fastighetskostnader	68 934	85 658	57 416	61 640	72 866	82 412
4611 El, belysning	37 818	31 724	28 836	29 460	31 459	29 452
4625 Fjärrvärme	241 874	237 177	229 559	220 756	215 107	211 267
4630 Vatten	56 422	59 393	71 573	58 780	52 984	52 337
4640 Renhållning	27 967	26 533	25 832	24 763	23 892	23 658
4710 Försäkringskostnad	15 546	14 608	14 580	13 692	12 387	13 560
4800 Fastighetsskatt	9 233	9 233	7 876	8 032	7 720	7 406
6200 Kontor/data/porto	27 127	26 348	18 907	6 636	7 172	6 365
6590 Övr tjänster	1 500	8 175	1 500	26 500	1 500	1 500
6990 Övriga kostnader	5 181	9 959	596	4 728	2 533	3 598
7010 Löner	11 364	13 524	14 743	28 288	30 012	32 592
7510 Arb. avgifter	2 524	3 216	2 913	6 494	6 510	6 367
7570 AMIF	671	1 105	462	1 074	1 178	1 495
7832 Avskrivningar	358	358	3 308	3 309	3 309	3 309
Summa kostnader	506 519	527 011	478 101	494 152	468 629	475 318
8300 Ränteintäkter	11 829	3 857	11 115	8 170	4 087	6 275
8400 Räntekostnader	22 029	22 000	9	-	24	1 135
883x Fondavsättningar	215 000	215 000	215 000	156 500	156 500	156 500
8900 Skatter	-	-	-	-	-	-
Resultat	43 678	15 362	51 531	261 971	106 159	91 581