

Årsredovisning 2023



Brf Paviljongen Wenngarn

Org nr 769628-6033

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Paviljongen Wenngarn, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2014-09-29.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-04.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2014-09-01 fastigheten Venngarn 1:42 i Sigtuna kommun. Den totala boytan uppgår till 601 kvm fördelat på tolv lägenheter. Föreningen är upplåten med äganderätt. Den ursprungliga byggnaden uppfördes 1932.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1,5 rum och kök
9 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Föreningen består av totalt tio hushåll där två av hushållen har två lägenheter vardera. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarns samfällighetsförening. Samfälligheten omfattar tre gemensamhetsanläggningar GA 11 dricksvatten, GA 12 avloppsvatten och GA 13 vägar inom området.

Alla fastighetsägare inom Venngarn är andelsägare i enlighet med andelstal bestämda av Lantmäteriet.

Fastighetsavgift

Bostadsrätten är till och med värdeåret 2029 helt befrigad från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Värdeåret är fastställt till 2014.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2022 är 10 626 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 200 000 kr och markvärdet 1 426 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 912 kr/kvm boarea per år (kostnader för väg och renhållning debiteras lika mellan hushållen och ger därför olika årsavgifter per kvm)

Avsättning till yttre fond

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre fond skall ske enligt underhållsplan med 210 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-16 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Lehrman Anna Sävje Emil Kekonius
Suppleant	Anita Thomasson Mikaela Casselbrant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Erik Jansson
Matfors Redovisningsbyrå AB

Valberedning

Magnus Bergman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemmarna skötte fortsatt pool och trädgård gemensamt enligt rullande veckoschema. Större städinsatser, trädgårdsarbete och smärre reparationer togs om hand i samband med vårens och höstens städdagar. Trappstädningen sköttes fortsatt av Villoeco. För att öka sparandet inför kommande underhåll beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 procent från och med 240101. Under året installerades en radonsug under lägenhet nr 2 och under lägenhet nr 3 då dessa lägenheter visat på bequerel över gränsvärdet. Resultaten från den uppföljande mätningen efter installationen har i skrivande stund inte kommit. Styrelsen fortsatte traditionen med att ordna gemensam kräftskiva för alla boende i augusti. I föreningen har det under det gångna året skett två lägenhetsöverlåtelser (i praktiken en då lägenheterna är sammanslagna) och två lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar. Under året har två (två) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	576	493	468	448
Resultat efter finansiella poster	10	-166	-119	-826
Soliditet (%)	76,5	76,2	76,3	76,2
Skuldsättning/kvm uppåten med bostadsrätt	8 155	8 252	8 349	8 445
Årsavgifter, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	912	793	733	706
Sparande/kvm (kr)	304	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	0	0	0
Energikostnad/kvm (kr)	300	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristfällig pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror bland annat på att avgifterna inte täcker avskrivningarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 030 000	153 002	54 000	-1 717 668	-165 546	16 353 788
Disposition av föregående års resultat:			31 878	-197 424	165 546	0
Årets resultat					10 273	10 273
Belopp vid årets utgång	18 030 000	153 002	85 878	-1 915 092	10 273	16 364 061

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 915 093
årets vinst	10 273
	-1 904 820

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	210 000
i ny räkning överföres	-2 114 820
	-1 904 820

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	575 717	493 102
Övriga rörelseintäkter	3	90 075	32 257
Summa rörelseintäkter		665 792	525 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-391 607	-400 387
Övriga externa kostnader	5	-41 414	-61 799
Personalkostnader		-2 430	-7 399
Avskrivningar		-169 112	-169 112
Summa rörelsekostnader		-604 563	-638 697
Rörelseresultat		61 229	-113 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		644	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 600	-52 208
Summa finansiella poster		-50 956	-52 208
Resultat efter finansiella poster		10 273	-165 546
Årets resultat		10 273	-165 546

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 021 950	21 191 062
Summa materiella anläggningstillgångar		21 021 950	21 191 062
Summa anläggningstillgångar		21 021 950	21 191 062
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 792	0
Övriga fordringar	7	315 867	208 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 743	57 792
Summa kortfristiga fordringar		365 402	266 788
Summa omsättningstillgångar		365 402	266 788
SUMMA TILLGÅNGAR		21 387 352	21 457 850

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 183 002	18 183 002
Fond för yttre underhåll		85 878	54 000
Summa bundet eget kapital		18 268 880	18 237 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 915 093	-1 717 668
Årets resultat		10 273	-165 546
Summa fritt eget kapital		-1 904 820	-1 883 214
Summa eget kapital		16 364 060	16 353 788
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 843 581	4 901 541
Summa långfristiga skulder		4 843 581	4 901 541
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	57 960	57 960
Leverantörsskulder		20 658	61 380
Övriga skulder		708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	100 385	83 181
Summa kortfristiga skulder		179 711	202 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 387 352	21 457 850

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	10 273	-165 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	169 112	169 112

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

179 385	3 566
---------	-------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-7 792	0
Förändring av kortfristiga fordringar	49 057	-2 197
Förändring av leverantörsskulder	-40 722	25 470
Förändring av kortfristiga skulder	17 204	-5 295

Kassaflöde från den löpande verksamheten

197 132	21 544
---------	--------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-57 960	-57 960
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-57 960	-57 960
---------	---------

Årets kassaflöde

139 172	-36 416
---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	176 688	213 103
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

315 860	176 687
---------	---------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår el, värme och vatten.

	2023	2022
Årsavgifter	548 400	459 911
P-plats och garage	25 420	0
Elavgifter	1 890	0
P-plats	0	33 192
	575 710	493 103

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elprisstöd	41 266	0
Övriga intäkter	48 576	32 016
Betalningspåminnelse	233	241
	90 075	32 257

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	6 068	18 281
Kostnader i samband med städdagar	1 672	0
Städkostnader	17 022	14 640
Besiktningsskostnader	59 825	3 292
Gemensamhetsanläggning	37 456	31 660
Reparationer	16 371	8 794
Planerat underhåll	3 750	0
Fastighetsel	146 965	220 566
Vatten och avlopp	33 235	39 663
Avfallshantering	21 905	18 551
Försäkringskostnader	36 954	34 294
Förbrukningsinventarier	6 768	0
Förbrukningsmaterial	3 616	5 816
Trivselåtgärder	0	2 257
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 574
	391 607	400 388

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	5 500	5 525
Ekonomisk förvaltning	24 862	20 624
Underhållsplan	10 118	29 493
Övriga poster	934	6 157
	41 414	61 799

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 543 706	22 543 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 543 706	22 543 706
Ingående avskrivningar	-1 352 644	-1 183 532
Årets avskrivningar	-169 112	-169 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 521 756	-1 352 644
Utgående redovisat värde	21 021 950	21 191 062

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7	32 308
Avräkningskonto förvaltare	315 860	176 688
	315 867	208 996

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	35 649	33 983
Vatten och avlopp	0	9 862
Gemensamhetsanläggning	0	8 291
Ekonomisk förvaltning	6 094	5 656

41 743 **57 792**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 632859	1,07	2025-01-30	2 088 541	2 117 501
Stadshypotek, 671300	1,03	2025-10-30	2 813 000	2 842 000
			4 901 541	4 959 501

Kortfristig del av långfristig skuld	57 960	57 960
--------------------------------------	--------	--------

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:
Årlig amortering långfristiga lån: 57 960 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	8 554	8 655
Styrelsearvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	943	943
Revision	5 400	5 400
Fastighetsel	18 590	42 265
Vatten- och avlopp	7 791	0
Förutbetalda avgifter och hyror	46 385	22 918
Gemensamhetsanläggning	9 722	0
	100 385	83 181

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 083 000	5 083 000
	5 083 000	5 083 000

Sigtuna-

Anna Lehrman

Anna Sävje

Emil Kekonius

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Erik Jansson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Paviljongen_Wenngarn.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-04 11:27:14

Dokumentet är undertecknat av:

	ANNA LEHRMAN (19730614XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-30 13:03:31
	EMIL KEKONIUS (19820626XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-29 11:53:43
	ANNA SÄVJE (19660425XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-04 08:16:04
	Per Erik Jansson (19550612XXXX) Revisor	2024-04-04 11:27:14



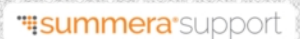
 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Paviljongen_Wenngarn.pdf (630757 byte)

21E38F5165929226AB4AA8D4BCA4F180D177B7ADCA4A09B1CACF2BD141BF55BA02D1F88B76DA1BAEA0D9
88147BFE359FA2F7DF4EA0D26E76A11B11D5EBE4F63C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Paviljongen Wenngarn

Org.nr 769628-6033

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 4 april 2024



Per Erik Jansson

Revisor