

Årsredovisning 2023

Brf Bo i Örbyhus

717300-0261



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bo i Örbyhus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-08-16. Stadgar registrerades 1950-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Gyllby 1:87	1952	Tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 1 959 kvm. Byggnadernas totalyta är 1959 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Ellinor Elofsson-Åkerblom	Ordförande
Camilla Norin	Styrelseledamot
Gustav Björk	Styrelseledamot
Lundin Frida	Styrelseledamot
Simon Helmersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Bo i Örbyhus

Revisorer

Taulant Jonuzi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-30. Godkännande av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

Dränering	●	2024
Fasadrenovering	●	2025

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Lokalvård	Städtagen Uppsala AB
Lås och dörrar	Trygghetsprodukter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 845 642	1 635 801	1 612 035	1 611 492
Resultat efter fin. poster	-1 077 849	57 932	98 260	330 848
Soliditet (%)	9	18	17	16
Yttre fond	652 399	603 500	405 464	355 464
Taxeringsvärde	12 388 000	12 388 000	6 921 000	6 921 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	931	829	817	816
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	98,8	99,2	99,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 484	4 580	4 676	4 772
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 484	4 580	4 676	4 772
Sparande per kvm totalyta, kr	114	170	327	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	259	125	116	120
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	60	63	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	329	185	180	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	2,75	1,83	2,28
Räntekänslighet (%)	4,82	5,52	5,72	5,85

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 148	-	-	51 148
Fond, yttre underhåll	603 500	-	48 899	652 399
Reservfond	12 100	-	-	12 100
Balanserat resultat	1 251 995	57 932	-48 899	1 261 028
Årets resultat	57 932	-57 932	-1 077 849	-1 077 849
Eget kapital	1 976 675	0	-1 077 849	898 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 261 028
Årets resultat	-1 077 849
Totalt	183 180

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-652 399
Balanseras i ny räkning	785 579
	183 180

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 845 642	1 635 801
Övriga rörelseintäkter	3	110 803	8 462
Summa rörelseintäkter		1 956 445	1 644 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-2 227 628	-871 949
Övriga externa kostnader	6	-83 866	-142 440
Personalkostnader	7	-113 225	-102 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-266 510	-274 172
Summa rörelsekostnader		-2 691 228	-1 390 639
RÖRELSERESULTAT		-734 783	253 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 527	53 595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 592	-249 289
Summa finansiella poster		-343 065	-195 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 077 849	57 932
ÅRETS RESULTAT		-1 077 849	57 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	6 885 124	7 083 880
Maskiner och inventarier	9	454 273	522 027
Summa materiella anläggningstillgångar		7 339 397	7 605 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 344 397	7 610 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 427	39 380
Övriga fordringar		6 674	8 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 170	48 734
Summa kortfristiga fordringar		140 271	96 751
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 615 350	3 532 251
Summa kassa och bank		2 615 350	3 532 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 755 621	3 629 002
SUMMA TILLGÅNGAR		10 100 019	11 239 909

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 148	51 148
Uppskrivningsfond		12 100	12 100
Fond för yttre underhåll		652 399	603 500
Summa bundet eget kapital		715 647	666 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 261 028	1 251 995
Årets resultat		-1 077 849	57 932
Summa fritt eget kapital		183 180	1 309 927
SUMMA EGET KAPITAL		898 826	1 976 675
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 783 306	8 971 874
Leverantörsskulder		108 952	88 273
Skatteskulder		26 258	14 174
Övriga kortfristiga skulder		-829	639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 506	188 275
Summa kortfristiga skulder		9 201 192	9 263 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 100 019	11 239 909

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-734 783	253 625
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	266 510	274 172
	-468 274	527 797
Erhållen ränta	32 527	53 595
Erlagd ränta	-346 855	-249 474
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-782 602	331 919
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 520	-19 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 789	61 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-728 333	373 658
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-188 568	-188 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 568	-188 568
ÅRETS KASSAFLÖDE	-916 901	185 090
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 532 251	3 347 161
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 615 350	3 532 251

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bo i Örbyhus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 713 524	1 586 652
Hysesintäkter, p-platser	13 260	11 820
Kabel-TV/Bredband	110 484	37 329
El	8 374	0
Summa	1 845 642	1 635 801

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	3
Statligt bidrag	27 135	0
Elprisstöd	83 427	0
Övriga intäkter	241	2 000
Försäkringsersättning	0	6 459
Summa	110 803	8 462

NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel,städ material	5 138	660
Fastskötsel/teknisk förv extra	20 101	0
Entrepkostn städ	34 625	0
Sotning	0	2 640
Besiktningkostnader	10 094	0
Trädgård och blommor	260	0
Snöskottning och sandupptagning	15 000	12 500
Övriga köpta tjänster	0	9 500
Reparationer	29 605	248 888
Trapphus/port/entr	63 615	0
Dörrar och lås/porttele	16 948	0
Fönster	95 186	0
Fastighetsel	506 739	244 447
Vatten	137 348	118 423
Sophämtning	52 114	51 208
Fastighetsförsäkringar	46 984	42 045
Fordonsförsäkring	309	314
Arrendeavgifter	7 583	12 970
Kabel-TV	0	29 107
Bredband	19 526	60 982
Bredband/Kabeltv	94 937	0
Fastighetsskatt	37 164	37 164
Summa	1 193 276	870 848

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Tvättstuga	8 614	1 101
Balkonger	1 025 738	0
Summa	1 034 352	1 101

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 752	9 051
Övriga förvaltningskostnader	-16 636	28 298
Juridiska kostnader	42 734	55 572
Revisionsarvoden	1 700	0
Ekonomisk förvaltning	52 316	49 520
Summa	83 866	142 440

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	51 000	43 800
Löner, arbetare	34 750	33 900
Sociala avgifter	27 475	24 377
Summa	113 225	102 077

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 533 910	10 533 910
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 533 910	10 533 910
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 450 030	-3 251 274
Årets avskrivning	-198 756	-198 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 648 786	-3 450 030
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 885 124	7 083 880
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 000</i>	<i>39 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark	2 788 000	2 788 000
Summa	12 388 000	12 388 000

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 750 501	1 750 501
Utgående anskaffningsvärde	1 750 501	1 750 501
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 228 474	-1 153 058
Avskrivningar	-67 754	-75 416
Utgående avskrivning	-1 296 228	-1 228 474
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	454 273	522 027

NOT 10, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	5,45 %	789 306	825 874
Stadshypotek	2024-06-01	5,02 %	4 424 000	4 536 000
Stadshypotek	2024-02-02	5,45 %	3 570 000	3 610 000
Summa			8 783 306	8 971 874
Varav kortfristig del			8 783 306	8 971 874

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 840 466 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

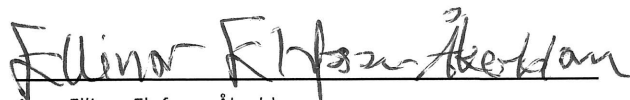
NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 788 700	11 788 700

Underskrifter

Örbyhus 2024-05-05

Ort och datum



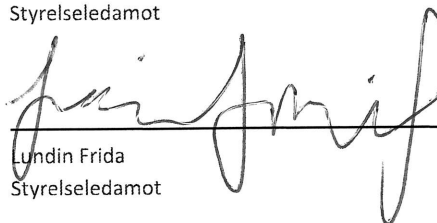
Anna Ellinor Elofsson-Åkerblom
Ordförande



Camilla Norin
Styrelseledamot



Gustav Björk
Styrelseledamot

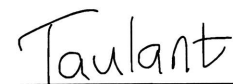


Lundin Frida
Styrelseledamot



Simon Helmersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-01



Taulant Jonuzi
Revisor