

Årsredovisning 2023

Brf Kronan

717300-0329



 nabo

JK ^{SK} 10-UE SE

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronan

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 om negativt resultat	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. 15

JK SE
JK UE SE

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1950-02-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tierp 32:5 på adressen Gripenbergsvägen 8d i Tierp. . Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 768 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sven Erik Lokander	Ordförande
Emir Mehanovic	supleant
Leif Andersson	Styrelseledamot
Ulf Enarsson	Styrelseledamot

Revisorer

Irma Elisabet Karlsson	Revisor
Sven-Erik Levin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2020-2022 ● isolering av grund och dränering utfört

2020 ● anslutning av bredbandsfiber utfört

2014 ● målning av fasad grön

2011 ● nytt tak isolering av bjälklag

2008 ● renovering av fönster
relining av avlopps stigarrör

2002 ● målning av fasad röd

2001 ● installation fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Bredband	Tierp Fiber Network AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Vattenfall
Fjärrvärme	TFAB
försäkring	Länsförsäkringar
Mark o dränering	Haglundsmaskin AB
Snöröjning	NJ Fastighetskonsult
VoA	TEMAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hysesavgifter för år 2023 höjdes med ca 8% enligt beslut 12/10 2022.

Hysesavgifter för år 2024 höjs med ca 20% enligt beslut 27/9 2023 på grund av höjda kostnader för värme och renhållning och vatten och höjda räntekostnader och beredskap för oplanerade reparationer.

Övriga uppgifter

Trasiga avloppsledningar under källargolvet som tvingats lagas med reliining medförde oplanerade kostnader som resulterade i resultat underskott för år 2023.

Övriga kostnader som inte kunde förutses när budget för 2023 beslutades.

Ökade räntekostnader och Inflation. Ökad fjärrvärmeförbrukning

Dessutom slog vintern till redan i november med ökade snö och sandningskostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	571 076	511 208	495 076	497 076
Resultat efter fin. poster	-139 060	90 472	-452 155	-850 603
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	30 000	15 000	15 000	486 213
Taxeringsvärde	5 848 000	5 848 000	4 718 000	4 718 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	657	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	97,3	99,0	98,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 713	2 814	2 911	2 487
Skuldsättning per kvm totalyta	2 713	2 814	2 911	2 487
Sparande per kvm totalyta	-118	181	100	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	25	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	190	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	46	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	336	261	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,15	2,28	1,78	1,47
Räntekänslighet (%)	3,75	4,28	4,56	3,90

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 om negativt resultat

Oplanerade kostnader under 2023 som inte kunnat förutses vid budgetarbetet hösten 2022

Trasiga avloppsledning under källargolvet som tvingats lagas med reliining

medförde oplanerade reparationskostnader ca 150 000 kr som resulterade i resultat underskott för år 2023.

Övriga kostnader som inte kunde förutses när budget för 2023 beslutades.

Ökade räntekostnader och Inflation. Ökad fjärrvärmeförbrukning

Dessutom slog vintern till redan i november med ökade snö och sandningskostnader.

Hysesavgifter för år 2024 har höjts med ca 20% enligt beslut 27/9 2023 på grund av

höjda kostnader för värme och renhållning och vatten och höjda räntekostnader

och beredskap för oplanerade reparationer.

Därmed så ökas omsättningen från 571 000 kr/2023 till 687 000 kr/2024 vilket medför beräknat

överskott 2024 med ca 95 000 kr

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	15 200	-	-	15 200
Fond, yttre underhåll	15 000	-	15 000	30 000
Balanserat resultat	-838 340	90 472	-15 000	-762 868
Årets resultat	90 472	-90 472	-139 060	-139 060
Eget kapital	-717 668	0	-139 060	-856 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-762 868
Årets resultat	-139 060
Totalt	-901 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	15 000
Balanseras i ny räkning	-916 928
	-901 928

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	571 076	511 208
Övriga rörelseintäkter	3	437	7 176
Summa rörelseintäkter		571 513	518 384
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7	-528 423	-290 583
Övriga externa kostnader	8	-24 975	-43 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-48 648	-48 654
Summa rörelsekostnader		-602 046	-382 439
RÖRELSERESULTAT		-30 533	135 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		690	4 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-109 217	-50 082
Summa finansiella poster		-108 527	-45 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-139 060	90 472
ÅRETS RESULTAT		-139 060	90 472

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 102 856	1 142 108
Markanläggningar	11	75 206	84 602
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 178 063	1 226 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 178 063	1 226 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 300	5 921
Övriga fordringar	13	63	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 306	17 288
Summa kortfristiga fordringar		25 669	23 271
Kassa och bank			
Kassa och bank		142 715	280 187
Summa kassa och bank		142 715	280 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		168 384	303 458
SUMMA TILLGÅNGAR		1 346 446	1 530 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 200	15 200
Fond för yttre underhåll		30 000	15 000
Summa bundet eget kapital		45 200	30 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-762 868	-838 340
Årets resultat		-139 060	90 472
Summa fritt eget kapital		-901 928	-747 868
SUMMA EGET KAPITAL		-856 728	-717 668
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 083 908	2 161 508
Leverantörsskulder		21 983	10 511
Skatteskulder		1 621	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	95 662	74 676
Summa kortfristiga skulder		2 203 174	2 247 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 346 446	1 530 168

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 533	135 945
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	48 648	48 654
	18 115	184 599
Erhållen ränta	690	4 610
Erlagd ränta	-107 995	-47 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 190	141 924
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 398	-1 615
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 716	2 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 872	142 464
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-77 600	-74 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 600	-74 100
ÅRETS KASSAFLÖDE	-137 472	68 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	280 187	211 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	142 715	280 187

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronan 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 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 3,3 %
Markanläggningar	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	556 020	504 456
Hysesintäkter, p-platser	15 056	6 752
Summa	571 076	511 208

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	5	2
Övriga rörelseintäkter	432	7 174
Summa	437	7 176

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	1 200	1 200
Snöskottning	31 752	19 376
Summa	32 952	20 576

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	13 968
VA	179 480	0
El	558	0
Summa	180 038	13 968

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	39 506	19 472
Uppvärmning	174 994	145 753
Vatten	43 419	35 192
Sophämtning	14 890	15 100
Summa	272 809	215 517

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 912	28 370
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	42 624	40 522

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	18 343
Övriga förvaltningskostnader	3 635	4 659
Ekonomisk förvaltning	21 340	20 200
Summa	24 975	43 202

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 217	50 082
Summa	109 217	50 082

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 046 025	2 046 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 046 025	2 046 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-903 917	-864 665
Årets avskrivning	-39 252	-39 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-943 169	-903 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 102 856	1 142 108
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 200</i>	<i>6 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 712 000	4 712 000
Taxeringsvärde mark	1 136 000	1 136 000
Summa	5 848 000	5 848 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 979	187 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 979	187 979
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 377	-93 981
Årets avskrivning	-9 396	-9 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-112 773	-103 377
Utgående restvärde enligt plan	75 206	84 602

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	211 188	211 188
Utgående anskaffningsvärde	211 188	211 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-211 188	-211 182
Avskrivningar	0	-6
Utgående avskrivning	-211 188	-211 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63	62
Summa	63	62

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 186	2 104
Försäkringspremier	10 578	9 849
Förvaltning	5 542	5 335
Summa	18 306	17 288

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	5,69 %	662 642	694 442
Swedbank	2024-03-28	5,69 %	662 641	694 441
Swedbank	2024-02-28	5,46 %	758 625	772 625
Summa			2 083 908	2 161 508
Varav kortfristig del			2 083 908	2 161 508

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 695 908 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 738	2 800
Uppvärmning	25 808	22 638
Vatten	3 499	0
Utgiftsräntor	4 367	3 145
Förutbetalda avgifter/hyror	57 250	46 093
Summa	95 662	74 676

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 298 000	2 298 000

Underskrifter

Tierp 2024-03-05

Ort och datum

Leif Andersson

Leif Andersson
Styrelseledamot

Sven Erik Lokander

Sven Erik Lokander
Ordförande

Ulf Enarsson

Ulf Enarsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

Irma Elisabet Karlsson

Irma Elisabet Karlsson
Revisor

Sven-Erik Levin

Sven-Erik Levin
Revisor

Revisionsbetättelse

För

Bostadsrättsföreningen Kronan

Undertecknad som valts av årsmötet att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för år 2023 har efter genomgång inte funnit något att anmärka på.

Jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid granskningen omfattar.

Tierp den

2024-04-09

The image shows two handwritten signatures in black ink. The first signature is 'Irma Karlsson' and the second is 'Sven-Erik Levin'. The signatures are written in a cursive style.

Irma Karlsson

Sven-Erik Levin