

Brf. Bråbohöjden 1
Org nr 725000-1158
Himmelstalundsvägen 34
Värmlandsgatan 59

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2023

Förvaltningsberättelse 2023

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-04-24. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-21.

Föreningen har sitt säte på Himmelstalundsvägen 34 / Värmlandsgatan 59 i Norrköping.

Årets resultat är -36 tkr, vilket är 300 tkr lägre än föregående år. Det beror på högre underhålls- och räntekostnader.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 tkr och planerat underhåll för 315 tkr, där ca 284 tkr avser plattsättning efter dränering av fastigheten under 2022.

Föreningens likviditet är god och stabil. Styrelsen valde att göra extraamorteringar om 150 tkr under 2023.

Två av föreningens fyra lån villkorsändras under 2024.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kassören 1 i Norrköpings kommun. I fastigheten finns 25 st lägenheter samt två affärslokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning:

Standard

Antal

1 rum och kök

7

2 rum och kök

15

3 rum och kök

3

Dessutom tillkommer:

Användning

Parkeringsplatser

6

Total tomtarea:

1 964 m²

Total bostadsarea:

1 124 m²

Total lokalarea:

96 m²

Årets taxeringsvärde

16 652 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

16 652 000 kr

Föreningens styrelse sköter delar av den ekonomiska förvaltningen. Övriga delar hanterar Peritia redovisningsbyrå.

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning hanteras av styrelsen.

Trappstädning utförs av Carina Sundbom på Värmlandsgatan 59 och av Jes och Margit Pedersen på Himmelstalundsvägen 34.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 tkr och planerat underhåll för 315 tkr.

Underhållsplan:

Föreningen arbetar med att upphandla en underhållsplan, detta för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Belopp (tkr)
Byte av undercentral	2024	250
Stamspolning	2025	70
	2026	0
Byte av staket runt hela föreningens tomt	2027	150
IMD	2028	130

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maryam Al-Azawi	Ordförande	2024
Christian Johansson	Kassör	2024
Pierre Edlund	Sekreterare	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margit Pedersen	Suppleant	2024
Kajane Yacoub	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Käll	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jes Pedersen (sammankallande)	2024
Edvin Boo	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 067 277	1 021 302	1 029 294	1 018 124	1 015 968
Resultat efter finansiella poster	-36 053	264 293	337 536	366 286	321 104
Soliditet %	62	61	65	61	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	838	806	810	806	814
Energikostnad kr/kvm	241	226	233	203	224
Sparande kr/kvm	232	263	302	306	266
Skuldsättning kr/kvm	2321	2470	1915	2242	2397
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2321	2470	1915	2242	2397
Räntekänslighet %	2,7	3,07	2,4	2,8	2,9
Balansomslutning	8 228 145	8 510 998	7 606 710	7 582 518	7 382 676
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	5494	1328	609	2423	7311
Årsavgift för bostäder, kr/m ²	788	765	764	759	768
Ränta, kr/m ²	72	25	32	46	54

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen har under året haft större underhållskostnader än normalt med anledning av platsättningsarbete efter dränering av fastigheten föregående år, vilket har påverkat resultatet negativt.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifter och hyror med 3% fr o m 1 januari 2024.

Resultaträkning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER		
Försäljning		
3740 Öresutjämning	-0,50	2,50
Summa försäljning	-0,50	2,50
Aktiverat arbete för egen räkning		
3811 Städavgift/Förseningsavg.	1 000,00	1 150,00
3812 Inträdesavgifter	0,00	4 000,00
3814 Hyra Parkering	10 640,00	10 105,00
3815 Pantförskrivningsavgift	500,00	1 250,00
3820 Uthyrningsavgift	27 006,00	21 799,00
Summa aktiverat arbete för egen räkning	39 146,00	38 304,00
Övriga rörelseintäkter		
3901 Lgh 01 1001 J Sandelin	26 576,00	25 947,00
3902 Lgh 02 1002 Demir Hot	26 460,00	26 004,00
3903 Lgh 03 1003 Karl Lindstam	29 755,00	29 300,00
3904 Lgh 04-05 1003 Christina Ahlbin	53 683,00	52 572,00
3906 Lgh 06 1004 Jimmy Yashoo	26 460,00	26 004,00
3907 Lgh 07 1001 Alicia Persdotter	33 087,00	32 428,00
3908 Lgh 08 1002 Gastro Pizza	70 198,00	60 329,00
3910 Lgh 10 1004 Norrmans Eftr	66 747,00	62 517,00
3912 Lgh 12 1005 Mera Losic	38 514,00	32 355,00
3913 Lgh 13 1102 Jes Pedersen	34 206,00	33 520,00
3914 Lgh 14 1103 Keriakoss Ballo	55 428,00	54 412,00
3916 Lgh 16 1102 Michael Johansson	30 704,00	30 148,00
3917 Lgh 17 1103 Per Östh	27 830,00	27 296,00
3918 Lgh 18 1104 Edvin Boo	34 050,00	33 372,00
3919 Lgh 19 1105 Petteri Halinoja	34 314,00	33 675,00
3920 Lgh 20 1101 Pierre Edlund	36 168,00	35 520,00
3921 Lgh 21 1104 Oskar Ax	36 168,00	35 608,00
3922 Lgh 22 1101 D Jonsson	34 314,00	33 628,00
3923 Lgh 23 1202 C Johansson	34 050,00	33 372,00
3924 Lgh 24 1203 O Odd	32 028,00	28 791,00
3925 Lgh 25+31 1204 A Edvardsson	64 762,00	62 808,00
3926 Lgh 26 1202 Mimmi Pellny	30 753,00	30 148,00
3927 Lgh 27 1203 V Nordh Ebbesson	27 830,00	27 288,00
3928 Lgh 28 1204 Kajane Yacoub	33 972,00	33 447,00
3929 Lgh 29. 1205. Maryam Al-Azawi	34 236,00	33 358,00
3930 Lgh 30 1201 E Cedic	36 251,00	35 520,00
3932 Lgh 32 1201 Ivan Slavnic	34 386,00	33 628,00
3990 Övriga ersättningar, intäkter	5 201,00	0,00
Summa övriga rörelseintäkter	1 028 131,00	982 995,00
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 067 276,50	1 021 301,50

Resultaträkning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSENS KOSTNADER		
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader		
5120 El	-26 590,00	-31 677,00
5130 Värme	-227 616,00	-211 922,00
5140 Vatten/avlopp	-40 128,00	-31 867,00
5160 Renhålln./städn.	-35 304,00	-33 144,00
5165 Anslutningsavgifter	-73 237,00	-73 260,00
5170 Reparationer/underhåll	-320 171,00	-72 688,40
5191 Fastighetsskatt	-46 245,00	-44 495,00
5192 Försäkringspremier	-45 983,00	-37 412,00
5199 Övriga fast.kostn.	-33 850,35	-19 587,40
5410 Förbrukningsinv.	-299,00	-5 275,00
6110 Kontorsmaterial	-299,00	-559,00
6250 Postbefordran	0,00	-130,00
6420 Revisionsarvode/Styrelsearvode	-52 250,00	-51 500,00
6530 Redovisningsarvode	-23 438,00	-20 188,00
6570 Bankkostnader	-5 140,00	-5 642,00
6981 Föreningsavg.avdr.gilla	-7 014,00	-6 401,00
6982 Föreningsavg.ej avdr.gilla	-800,00	-800,00
6991 Övriga kostn. avdrg.gilla	-1 110,00	-826,00
6992 Övriga kostn.ej avdrg.gilla	-321,00	-127,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	-939 795,35	-647 500,80
Utgifter/kostnader för personal		
7010 Lön Trappstädning, städdagar	-48 054,00	-41 450,00
7012 Lön P Hallinoja	-2 130,00	-3 200,00
7016 Lön C Johansson	-1 950,00	-6 600,00
7331 Milersättning skattefri	-325,00	-379,00
7510 Lagstadgad arbetsgivaravgift	-21 858,00	-22 887,00
Summa utgifter/kostnader för personal	-74 317,00	-74 516,00
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 014 112,35	-722 016,80
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	53 164,15	299 284,70
Avskrivningar		
7830 Avskrivning maskiner, inv.	-4 013,00	-4 013,00
Summa avskrivningar	-4 013,00	-4 013,00
Finansiella intäkter och kostnader		
8300 Ränteintäkter	1 941,00	305,00
8390 Övriga finansiella intäkter	1 441,36	0,00
8400 Räntekostnader	-88 434,00	-31 073,00
8422 Dröjsmålsränta, leverant.skuld	-153,00	-94,00
8490 Övriga finansiella kostnader	0,00	-116,39
Summa finansiella intäkter och kostnader	-85 204,64	-30 978,39

Brf Bråbohöjden 1
725000-1158
2023-01-01 - 2023-12-31

3 (3)

T o m ver nr: A 276

Resultaträkning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-36 053,49	264 293,31
REDOVISAT RESULTAT	-36 053,49	264 293,31

Balansräkning

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
1110 Byggnader	7 399 810,34	7 399 810,34
1220 Inventarier	95 292,00	95 292,00
1229 Ack VM Inventarier	-75 231,00	-71 218,00
1310 Aktier & Andelar	33 898,83	32 457,47
Summa anläggningstillgångar	7 453 770,17	7 456 341,81
Omsättningstillgångar		
1680 Hyresfordran	4 957,00	3 198,00
1790 Övriga interimfordringar	16 674,00	16 674,00
1930 Checkkonto	647 441,30	931 422,15
1940 Bank	105 303,00	103 362,00
Summa omsättningstillgångar	774 375,30	1 054 656,15
SUMMA TILLGÅNGAR	8 228 145,47	8 510 997,96
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
2083 Inbetalda insatser	-76 400,00	-76 400,00
2086 Reservfond	0,00	-116 500,00
2090 Eget kapital	-775 351,02	-775 351,02
2091 Balanserad vinst eller förlust	-3 994 809,63	-3 657 273,50
2098 Vinst el. förl. fr. föreg. år	-264 293,31	-337 536,13
2099 Årets resultat	36 053,49	-264 293,31
Summa eget kapital	-5 074 800,47	-5 227 353,96
Obeskattade reserver		
2170 Fonden för yttre underhåll	-307 500,00	-191 000,00
Summa obeskattade reserver	-307 500,00	-191 000,00
Långfristiga skulder		
2357 Stadshyp. Lån 669840	0,00	-22 500,00
2360 Stadshyp. lån 840998	-302 000,00	-302 000,00
2361 Stadshyp. lån 177531	-650 000,00	-700 000,00
2362 Stadshypotek lån 123249	-879 750,00	-888 750,00
2363 Stadshypotek lån 185851	-1 000 000,00	-1 100 000,00
Summa långfristiga skulder	-2 831 750,00	-3 013 250,00
Kortfristiga skulder		
2440 Leverantörsskulder	-3 168,00	-63 229,00
2510 Skatteskulder	-3 738,00	-4 200,00
2710 Personalens källskatt	-1 700,00	-2 800,00
2820 Ej utbetald lön	-3 675,00	-7 200,00
2940 Upplupna sociala avgifter	-1 085,00	-1 236,00
2990 Övriga Interimskulder	-729,00	-729,00

Brf Bråbohöjden 1
725000-1158
2023-01-01 - 2023-12-31

2 (2)

T o m ver nr: A 276

Balansräkning

	2023-12-31	2022-12-31
Summa kortfristiga skulder	-14 095,00	-79 394,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-8 228 145,47	-8 510 997,96

Kassaflöde

		230101 - 231231	220101 - 221231
K1	Periodens nettoomsättning	Tkr 0,00	0,00

Kassa och bank vid periodens början

K2	Kassa och bank samt kortfristiga placeringar	Tkr 1 034,78	692,99
K3	Outnyttjad checkräkningskredit	Tkr 0,00	0,00

Kassaflöde från den löpande verksamheten

K4	Rörelseintäkter	Tkr 1 067,28	1 021,30
K5	Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	Tkr -1 014,11	-722,02
K6	Finansiella intäkter	Tkr 3,38	0,30
K7	Finansiella kostnader	Tkr -88,59	-31,28
K8	Skatt	Tkr 0,00	0,00
K9	Justering för ej likviditetspåverkande poster	Tkr 0,00	0,00
K10	Kassaflöde före förändring av rörelsekapitalet	Tkr -32,04	268,31

Förändring av rörelsekapitalet

K11	Ökning (-)/minskning (+) lager och pågående arb	Tkr 0,00	0,00
K12	Ökning (-)/minskning (+) kundfordringar	Tkr 0,00	0,00
K13	Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	Tkr -1,76	-3,20
K14	Ökning (+)/minskning (-) övriga kortfristiga skulde	Tkr -65,30	-37,09
K15	Förändring av rörelsekapitalet	Tkr -67,06	-40,29
K16	Kassaflöde efter förändring av rörelsekapitalet	Tkr -99,10	228,02

Kassaflöde till/från investeringar

K17	Investeringar i anläggningstillgångar	Tkr 0,00	0,00
K18	Försäljning av anläggningstillgångar	Tkr 0,00	0,00
K19	Kassaflöde till/från investeringar	Tkr 0,00	0,00
K20	Kassaflöde efter investeringar	Tkr -99,10	228,02

Kassaflöde till/från finansiering

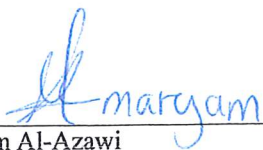
K21	Nya långfristiga lån	Tkr 0,00	1 100,00
K22	Amortering av långfristiga lån	Tkr 181,50	422,92
K23	Aktieutdelning	Tkr 0,00	0,00
K24	Övrigt	Tkr 0,00	0,00
K25	Kassaflöde till/från finansiering	Tkr -181,50	677,08

Kassa och bank vid periodens slut

K26	Summa kassaflöde	Tkr -280,60	905,10
K27	Kassa och bank inkl. outnyttj. checkräkn. kredit	Tkr 754,19	1 598,09

Styrelsens underskrifter

Norrköping, 2024-05-12



Maryam Al-Azawi



Christian Johansson



Pierre Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats, Kolmården 2024-05-12



Lennart Käll

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf. Bråbohöjden 1 Organisationsnummer 725000-1158

Rapport om årsredovisningen 2023

Jag har granskat årsredovisningen för **Brf. Bråbohöjden 1**

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen föreningens stadgar och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag har gjort en ekonomisk kontroll (siffergranskning)

Jag har kontrollerat styrelsens protokoll för att se om fattade beslut genomförts.

Jag har kontrollerat att det finns bra rutiner för styrelsens förvaltning av föreningen.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. Jag har till styrelsen även lämnat några noteringar för diskussion och ev. styrelsebeslut som kan förbättra kommande Årsredovisning/bokslut.

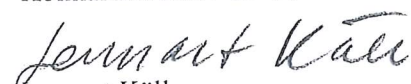
Uttalanden

Under kontroll av redovisningen har inga fel uppdagats. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för 2023.

Kolmården 2024-05-11


Lennart Käll