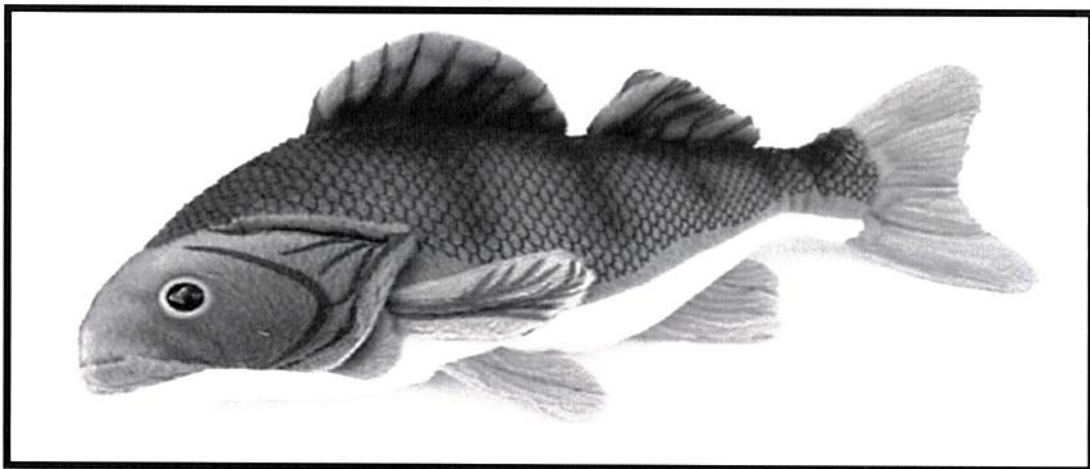


2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Abborren





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Abborren med säte i Östhammar org.nr. 714400-0010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar 13:16	1947-01-01	1949

Totalt 1 objekt

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde uppgående till 7 524 000 kr, varav byggnadsvärdet uppgår till 5 800 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	garageplatser	0
10	p-platser	0
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	767
Totalt 26 objekt		767

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 4 st 2 rok, 5 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunnar Aspman	Ordförande
Kerstin Clarring	Ledamot
Sebastian Engvall	Ledamot

Firman tecknas två i förening av Gunnar Aspman, Kerstin Clarring och Sebastian Engvall.
Revisorer har varit: Ing-Mari Dohlk med Håkan Gabrielsson som suppleant valda av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltare

Samhall - Städ

Gul bil - Trädgård

Jokab - Snöröjning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-18. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 25 102 kr. Underskottet förklaras av att underhåll av fastigheterna har genomförts för 42 250 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 269 705 kr. Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 8.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 786 852 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 66 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna genomfördes löpande under året.

Utfört underhåll de senaste 10 åren:

2014: Renovering av fönster och balkongdörrar.

2015: Renovering tak.

2016: Renovering torkrum med avfuktare.

2017: Byte av lägenhetsdörrar och två utekällardörrar. Målning trapphus. Byte belysning i trapphus.

2018: Byte av två källardörrar från trapphus.

2019-2020: Byte från pelletspanna till fjärrvärme.

2020: Byte av en tvättmaskin och en torktumlare.

2021: Byte av en tvättmaskin.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Balkongrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits eller upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har inga medlemmar tillkommit eller avgått.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	375	334	331	356
Skuldsättning, kr/kvm	4 430	4 488	4 545	4 603	4 661
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 430	4 488	4 545	4 603	4 661
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	253	218	223	262	239
Årsavgifter, kr/kvm	891	877	873	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	920	944	903	899	909
Nettoomsättning, tkr	705	719	693	689	697
Resultat efter finansiella poster, tkr	-25	156	71	34	-377
Soliditet, %	18	18	15	15	12

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	41 913	0	0	41 913
Upplåtelseavgifter, kr	206 547	0	0	206 547
Underhållsfond, kr	569 852	0	217 000	786 852
S:a bundet eget kapital, kr	818 312	0	217 000	1 035 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-183 376	155 773	-217 000	-244 603
Årets resultat, kr	155 773	-155 773	-25 102	-25 102
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 603	0	-242 102	-269 705
S:a eget kapital, kr	790 709	0	-25 102	765 607

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 217 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-244 603
Årets resultat, kr	-25 102
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-269 705

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 250
Balanseras i ny räkning, kr	-293 455

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	705 428	724 303
Summa rörelseintäkter		705 428	724 303
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-414 969	-359 320
Övriga externa kostnader	4	-69 779	-10 792
Personalkostnader och arvoden	5	-132	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131 640	-131 640
Summa rörelsekostnader		-616 520	-501 752
Rörelseresultat		88 908	222 551
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		779	560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 789	-67 338
Summa finansiella poster		-114 010	-66 778
Resultat efter finansiella poster		-25 102	155 773
Resultat före skatt		-25 102	155 773
Årets resultat		-25 102	155 773

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 426 018	3 557 658
Summa materiella anläggningstillgångar		3 426 018	3 557 658
Summa anläggningstillgångar		3 426 018	3 557 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	850 950	697 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	12 774	11 832
Summa kortfristiga fordringar		863 724	709 507
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	78 930	78 930
Summa kortfristiga placeringar		78 930	78 930
Summa omsättningstillgångar		942 654	788 437
SUMMA TILLGÅNGAR		4 368 672	4 346 095

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 460	248 460
Fond för yttre underhåll		786 852	569 852
Summa bundet eget kapital		1 035 312	818 312
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-244 603	-183 376
Årets resultat		-25 102	155 773
Summa ansamlad förlust		-269 705	-27 603
Summa eget kapital		765 607	790 709
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 630 836
Summa långfristiga skulder		0	1 630 836
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 398 038	1 811 366
Leverantörsskulder		0	29 676
Skatteskulder		578	2 148
Övriga skulder	12	4 956	4 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	199 493	76 404
Summa kortfristiga skulder		3 603 065	1 924 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 368 672	4 346 095

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-25 102	155 773
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 640	131 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	106 538	287 413
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-754	18 810
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	91 843	23 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	197 627	329 828
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-93 799
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-44 164	-44 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 164	-44 164
Årets kassaflöde	153 463	191 865
Likvida medel vid årets början	775 793	583 928
Likvida medel vid årets slut	<u>929 256</u>	<u>775 793</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt extern placering hos Nordea in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 105-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 26 år. Takreoveringen 2013 sker enligt en 40 årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 354 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighetsten, t.ex. avkastning på en del placeringar

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	683 052	673 008
Hysesintäkter garage	1 500	1 275
Hysesintäkter p-platser	19 910	19 785
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 836
Överlåtelseavgift	0	2 416
Pantförskrivningsavgift	966	483
Övriga intäkter	0	22 500
Summa nettoomsättning	705 428	724 303

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	19 550	16 500
Serviceavtal	0	386
Entreprenadstäd	23 328	22 356
Besiktningkostnader	3 188	0
Snörenhållning	24 632	23 740
Förbrukningsmaterial	2 032	3 991
Reparationer	14 465	32 605
Elavgifter	22 989	24 824
Uppvärmning	141 602	114 351
Vatten och avlopp	29 744	27 876
Sophämtning	13 168	11 886
Fastighetsförsäkringar	12 994	10 413
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	22 572	22 572
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 216	33 448
Övriga externa tjänster, drift	2 369	9 367
Studie- och fritidsverksamhet	3 870	5 005
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	372 719	359 320
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	42 250	0
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	42 250	0
Summa fastighets- och driftkostnader	414 969	359 320

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 125	10 342
Telefon och porto	955	390
Konsultarvoden	64 699	60
Summa övriga externa kostnader	<u>69 779</u>	<u>10 792</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga arvoden *	132	0
Summa personalkostnader och arvoden	<u>132</u>	<u>0</u>

* Avser milersättning.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	765	560
Ränteintäkter från skattekonto	14	0
Räntekostnader	-114 789	-67 338
Summa finansiella poster	<u>-114 010</u>	<u>-66 778</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 529 034	5 435 235
Årets anskaffning	0	93 799
Ingående avskrivning på byggnader	-1 971 376	-1 839 736
Årets avskrivningar, byggnader	-131 640	-131 640
Bokförda värden byggnader	3 426 018	3 557 658
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 426 018	3 557 658
Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark	1 724 000	1 724 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	850 326	696 864
Skattekonto	624	811
Summa övriga fordringar	850 950	697 675

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	12 774	11 832
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	12 774	11 832

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga räntebärande värdepapper, Nordea	78 930	78 930
Summa övriga kortfristiga placeringar	78 930	78 930

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	3 398 038	3 442 202
Summa långfristiga skulder	3 398 038	3 442 202
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	4 170 000	4 170 000
Summa ställda säkerheter	4 170 000	4 170 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Nordea	5,49	2024-02-15	1 767 202
Nordea	1,64	2024-07-17	<u>1 630 836</u>
Summa			3 398 038
Avgår kortfristig del amorteringar			- 44 164
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-3 353 874</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 3 177 218

Not 12 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 956	4 956
Summa övriga skulder	4 956	4 956

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Underhållsutgifter	63 063	0
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	18 026	0
Elavgifter	3 700	4 603
Uppvärmningskostnader	42 554	0
Förutbetalda hyror och avgifter	54 952	58 676
Upplupna räntekostnader	17 198	13 125
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	199 493	76 404

Östhammar 2024 0305


Gunnar Aspman


Kerstin Clarring

Sebastian Engvall



Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -03-06.

Ing-Mari
Dohlk

Digitalt signerad av
Ing-Mari Dohlk
Datum: 2024.03.06
08:39:28 +01'00'

Ing-Mari Dohlk
Av föreningen vald revisor