

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rådmannen

777100-0226

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rådmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rådmannen är ett privatbostadsföretag som bildades 1956 och har sitt säte i Nora.

Föreningen äger fastigheten Nora Göken 22, med adress Rådmanngatan 38 A-B, i Nora kommun. I fastigheten upplåter man bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-02-05.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av fem ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-08 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

David Jovanovic´	Ordförande	2024
Helen Hultgren	Vice ordförande	2025
Lars Asklund	Sekreterare	2024
Anna Lennhammar	Kassör	2024
Oskar Fridlund	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Rolf Björklund	Suppleant	2025
Emilia Magnusson	Suppleant	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Sedan Daniel Bergman avgått som sekreterare i juni 2023 inför avflyttning har Lars Asklund fungerat som tillfällig sekreterare och valdes sedan formellt som ordinarie sekreterare vid ett extra föreningsmöte i oktober 2023. Samtidigt valdes Emilia Magnusson som suppleant istället för Lars – båda som fyllnadsval fram till årsmötet 2024.

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter samt två i förening av David Jovanovic´ och Anna Lennhammar.
- Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Bergslagen. (Däremot har inget kollektivt bostadsrättstillägg tecknats för medlemmarna).

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Årsmötet kunde inte utse någon valberedning.

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader utgörs av ett trevåningshus med 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns också 9 parkeringsplatser och 2 garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Dessutom finns en gästparkeringsplats.

Byggnaden uppfördes under 1953-1954 och är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen. På norra gaveln finns en relief av konstnären Emil Näsfall. Stambyte skedde år 2011.

Den totala boarean uppgår till 799 kvm. Ytan för lokaler utgörs av 32 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök 26,93 kvm
2 st 1 rum och kök 41,26 kvm
5 st 2 rum och kök 56,04 kvm
2 st 2 rum och kök 58,25 kvm
1 st 3 rum och kök 82,97 kvm
1 st 4 rum och kök 101,90 kvm

Fastighetsavgift/-skatt

Brf Rådmannen betalar fastighetsskatt för bostadsdelen med 0,3 % av bostadsdelens taxeringsvärde.

För föreningens garage, som taxeras som lokal, betalas skatt med 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet framgår av not 6 (Byggnader och mark).

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Fortum Markets

Solör Bioenergi Fjärrvärme AB

Telia

Br. Eriksson Idrott & Trädgårdsservice AB

Samhall

Samhällsbyggnad Bergslagen

Bo Revision AB

Fire Safe

Ekonomisk förvaltning

Elnätsavgift

Elleverans

Fjärrvärme

Bredband

Fastighetsskötsel utomhus

Städning

Vatten och avfallshantering

Revision

Underhåll av brandsläckare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 33 441 tkr.

* Ordinarie årsstämma hölls på gården utanför föreningens fastighet 2023-05-08.

* Två extra medlemsmöten hölls 2023 10 14 resp 2023 11 20. Vid mötena framröstades en stadgeändring som ger oss möjligheten att utse en extern styrelseledamot för det fall att det inte lyckas att utse hela styrelsen från föreningens medlemmar. Vid mötena togs också några framtidsfrågor upp: just svårigheten att utse styrelse, ekonomi samt underhåll (fastighetens tak mm). Vid det första extramötet genomfördes också 2 fyllnadsval.

*Ändringarna har införts i våra stadgar och de ska skickas och registreras hos Bolagsverket under 2024 för att därefter utdelas till alla medlemmar.

* En kompletterande radonmätning genomfördes i de 4 lägenheter som tidigare hade för höga radonvärden och där nya ”ständigt gående” köksfläktar satts in. Den nya mätningen visade att de aktuella lägenheternas värden gått ner men att 3 fortfarande hade för höga värden. Offert togs in varefter dessa 3 lägenheter fick nya tilluftsventiler för att minska undertrycket. Ytterligare mätning efter dessa åtgärder väntar.

*Yttertaket har varit uppe till diskussion. Offerter kommer att tas in för att åtgärda skador och byta papp, läkt och takpannor.

*Elstöd för fasighetselen har sökts och beviljats.

*Byte av samtliga elmätare har gjorts av EON.

*Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 211 tkr i bokslutet år 2023 och 103 tkr är planerat som avsättning i budget för år 2024.

Årsavgifter och hyror

Månadsavgifterna har höjts med 5 % från januari 2023 och hyrorna för P-platser med 50 kr.

Planerad höjning för 2024 med 15%.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	21
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	21

Under året har 3 st (0) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtselsavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Föreningen har haft två arbetsdagar (vår och höst) då sedvanlig städning av gården och källarutrymmen utförts. Även trädgårdsarbeten och andra sysslor har förekommit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	815	762	740	731	717
Resultat efter finansiella poster	-33	15	-283	127	79
Balansomslutning	2 298	2 319	2 437	2 823	2 735
Likviditet	138	135	127	236	215
Soliditet	10	12	11	19	15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	981	857	832	816	800
Årsavgift/totala intäkter	96	-	-	-	-
Skuldsättning/kvm	2 370	2 414	2 516	2 624	2 732
Skuldsättning/ kvm totalyta	2 279	-	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	45	-	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	351	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	3	-	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på dels ökade räntekostnader och dels ökade energikostnader. Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer inte att kassaflödet är tillräckligt och har beslutat om en höjning av årsgifterna på 15% under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	21 252	407 685	-171 852	15 024
Balanserat fg. års resultat			15 024	-15 024
Årets avs. till yttre fond		210 708	-210 708	
Årets resultat				<u>-33 441</u>
Eget kapital 2023-12-31	<u>21 252</u>	<u>618 393</u>	<u>-367 536</u>	<u>-33 441</u>

Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-156 829
Årets avsättning UH-fond	-210 708
Årets uttag ur UH-fond	0
årets förlust	-33 441
	-400 978
behandlas så att i ny räkning överföres	-400 978
	-400 978

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	814 790	762 421
Övriga rörelseintäkter	3	3 394	3 170
Summa rörelseintäkter		818 184	765 591
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-542 552	-500 417
Övriga externa kostnader	5	-87 922	-74 499
Personalkostnader och arvoden	6	-50 959	-50 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-69 540	-69 540
Summa rörelsekostnader		-750 973	-694 950
Rörelseresultat		67 211	70 641
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 653	-55 617
Summa finansiella poster		-100 653	-55 617
Resultat efter finansiella poster		-33 442	15 024
Årets resultat		-33 441	15 024

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 972 677	2 042 217
Summa materiella anläggningstillgångar		1 972 677	2 042 217
Summa anläggningstillgångar		1 972 677	2 042 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-210
Övriga fordringar	8	3 056	1 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 612	24 098
Summa kortfristiga fordringar		27 668	25 145
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	297 244	251 232
Summa kassa och bank		297 244	251 232
Summa omsättningstillgångar		324 912	276 377
SUMMA TILLGÅNGAR		2 297 589	2 318 594

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 252	21 252
Fond för yttre underhåll		618 393	407 685
Summa bundet eget kapital		639 645	428 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-367 537	-171 853
Årets resultat		-33 441	15 024
Summa fritt eget kapital		-400 978	-156 829
Summa eget kapital		238 667	272 108
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 056 667	1 841 031
Summa långfristiga skulder		1 056 667	1 841 031
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	837 200	87 636
Leverantörsskulder		54 075	3 882
Aktuella skatteskulder		3 728	1 874
Övriga skulder	13	26 096	23 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	81 156	88 275
Summa kortfristiga skulder		1 002 255	205 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 297 589	2 318 594

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-33 441	15 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		69 540	69 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		36 099	84 564
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 523	-18 358
Förändring av kortfristiga skulder		47 236	-51 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		80 812	14 753
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-34 800	-81 759
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 800	-81 759
Årets kassaflöde		46 012	-67 006
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		251 232	318 238
Likvida medel vid årets slut		297 244	251 232

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BRNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningperiod har tillämpats:

Byggnader 100 år
Byggnadsinstallationer 10 år

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i % Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	30 690	21 840
Årsavgifter bostäder	728 053	685 092
Öres- och kronutjämning	-19	1
Kabel-TV-avgifter	56 066	55 488
	814 790	762 421

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	0	2 875
Övriga rörelseintäkter	0	295
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	3 394	0
	3 394	3 170

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	32 188	28 042
Fastighetskötsel utöver avtal	23 750	23 826
Snöröjning och sandning	32 500	25 500
Rep bostäder	30 266	14 322
Rep gemensamma utr	35 000	84 657
Fastighetsel	22 973	28 595
Fjärrvärme	177 683	138 407
Vatten	79 510	60 376
Sophämtning	16 950	14 828
Fastighetsförsäkringar	17 995	13 930
Fastighetsavgift/skatt	18 102	16 748
Kabel-TV	55 635	51 187
	542 552	500 418

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övrigt	4 917	4 428
Förbrukningsinventarier	10 281	5 000
Förbrukningsmaterial	134	2 731
Grundavtal	29 548	21 309
Ersättningar till revisor	11 750	11 625
Övriga förvaltningskostnader	24 951	22 430
Bankkostnader	2 609	5 305
Övriga externa tjänster	3 687	1 671
Inkasso/betalningsföreläggande	45	0
	87 922	74 499

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	24 140	23 800
Ersättning sammanträden	15 000	13 500
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	11 819	8 194
Ersättning övr utfört arbete	0	5 000
	50 959	50 494

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 991 716	2 991 716
Mark	209 140	209 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 200 856	3 200 856
Ingående avskrivningar	-1 158 639	-1 089 099
Årets avskrivningar	-69 540	-69 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 228 179	-1 158 639
Utgående redovisat värde	1 972 677	2 042 217
Taxeringsvärden byggnader	4 225 000	4 225 000
Taxeringsvärden mark	1 297 000	1 297 000
	5 522 000	5 522 000
Bokfört värde byggnader	1 763 537	1 833 077
Bokfört värde mark	209 140	209 140
	1 972 677	2 042 217

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	319	301
Fordringar hos leverantörer	2 737	0
Fordran arbetsmarknadsförsäkringar	0	956
	3 056	1 257

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald Kabel-TV/Internetavgift Telia	13 872	13 921
Förutbetald försäkringspremie Länsförsäkringar	3 041	2 790
Förutbetald Egerydsfaktura	7 699	7 387
	24 612	24 098

Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto Bergslagens Sparbank	297 231	251 219
Föreningskonto Bergslagens Sparbank	13	13
	297 244	251 232

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Bergslagens Sparbank AB, 655 597 639-5	6,65	rörligt	837 200	872 000
Bergslagens Sparbank AB, 975 899 354-8	4,55	2025-12-06	1 056 667	1 056 667
			1 893 867	1 928 667
Amorteringar enligt avtal			34 800	86 028

Långfristig del: 1 056 667 kr
Kortfristig del: 837 200 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 1 719 867 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	2 737 000	2 737 000
	2 737 000	2 737 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas repfond/Inre fond	22 448	22 448
Övriga kortfristiga skulder	3 648	1 340
	26 096	23 788

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	0	3 631
Förutbetalda intäkter	31 913	45 991
Upplupen fjärrvärmekostnad	23 957	20 542
Upplupen elkostnad	2 148	2 861
Upplupen kostnad Egeryds	7 387	4 250
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen kostnad fastighetskötsel	4 751	
	81 156	88 275

Nora 2024-

David Jovanovic'
Ordförande

Helene Hultgren
Ledamot

Anna Lennhammar
Ledamot

Oskar Fridlund
Ledamot

Lars Asklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Åsa Axell
Revisor
Borevision AB