

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Fagerstrand i Trollhättan
Org nr: 769614-4745



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fagerstrand i
Trollhättan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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. Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet Granliden 1 är belägen på adresserna Albertsvägen 2 A-G i Trollhättan.

På fastigheten finns tre flerfamiljshus, två parhus och tre friliggande garage. I föreningen finns 56 garageplatser inomhus, 35 bilplatser utomhus, 1 gemensam föreningslokal, 1 övernattningslägenhet samt 2 cykelförråd.

Husen färdigställdes år 2009 medan föreningslokalen byggdes 2015.

Den totala bostadsarean är 5 526 kvadratmeter. Lägenhetsfördelningen är följande:

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	4-5 r.o.k	Summa
3	30	16	7	56

Taxeringsvärdet är 92,8 miljoner kronor, vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal för år 2023:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband/TV/telefoni
Inspecta AB	Hissbesiktning
Kone AB	Service hissar
Bixia	El
Trollhättans energi	Fjärrvärme
LEROB Entreprenad AB	Snöröjning och sandning
Pro-Vent AB	Ventilation
Brunberg Entreprenad AB	Byggservice
Tristar Clean	Inre/Yttre skötsel

Per årsskiftet 2023/2024 har föreningen sagt upp avtalet med Tristar Clean och i stället tecknat ett tvåårigt avtal om inre och yttre skötsel med Vänersborgs Farmartjänst Ek. För. (organisationsnummer 716447-8120). Avtalet med Farmartjänst kan förlängas om föreningen så önskar.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Reparationer och underhåll

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 löpande reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 1 173 tkr, till en sammantagen kostnad på 1 254 tkr.

Styrelsen beslöt under 2023 att byta ut ventilationsanläggningarna i husets lägenheter. Bytet utförs av Pro-Vent AB och påbörjades under hösten 2023. Arbetet beräknas vara klart under 2024. Merparten av kostnaderna för årets reparationer och underhåll, eller 1 104 tkr av totalt 1 254 tkr, rör de kostnader för arbetet som ska kostnadsföras under 2023. Resterande del av kostnaderna kommer att kostnadsföras under 2024.

Den resterande kostnaden för planerat underhåll under år 2023, 69 tkr, gällde byte av larmsystem i hissarna.

Underhållsplan 2022-2024

Föreningens underhållsplan används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets reservering (avsättning) till underhållsfonden är 450 tkr.

Nedanstående tabell visar genomfört underhåll under år 2022 – 2023 samt planerat underhåll för år 2024:

Åtgärd	År
Gemensamma utrymmen (målning)	2022
Installationer (belysning)	2022
Garage och p-platser	2022
Ventilationsanläggningar	2023
Hissar	2023
Ventilationsanläggningar	2024
Fasadtvätt	2024

Årets resultat

Årets resultat blev –1 196 tkr, vilket är en förlust. Motsvarande resultat för år 2022 var –531 tkr. Resultatet har därmed försämrats med 665 tkr under året.

Resultatförsämringen förklaras huvudsakligen av två faktorer, nämligen högre underhållskostnader på grund av ventilationsbytet och högre räntekostnader efter omläggningen av delar av föreningens utestående lån.

Som nämnts ovan uppgick årets totala kostnader för underhåll och reparationer till 1 254 tkr, varav ventilationsbytet stod för den absoluta merparten, eller 1 104 tkr. Övriga driftskostnader uppgick till 1 857 tkr. Motsvarande siffror förra året var 615 tkr för underhåll och reparationer och 1 722 tkr för övriga driftskostnader. Ventilationsbytet belastade alltså resultatet negativt under år 2023, och även under 2024 kommer den resterande kostnaden för bytet att belasta resultatet negativt. Dessa kostnader kan dock betraktas mer som kortsiktiga kostnader av investeringskaraktär än som långsiktiga ökningarna av driftskostnaderna.

Den andra faktorn som försämrat resultatet under året är omläggningen av föreningslånen. Det har ökat föreningens kostnader med ytterligare cirka 500 tkr jämfört med året innan. Till skillnad från kostnaderna för ventilationsbytet kan denna ökning dock inte ses som tillfällig, snarare tvärtom. Under 2024 ska nämligen ytterligare 20,6 mkr av föreningens lån läggas om till nya räntor, och styrelsen bedömer att det kan öka föreningens räntekostnader ytterligare med mellan 200 tkr och 250 tkr för år 2024, beroende på vilken räntesatslånen kan läggas om till.

En exempelberäkning visar hur räntekostnaderna kan komma att utvecklas under 2024 och 2025. Under 2023 var den genomsnittliga räntesatsen för föreningslånen cirka 2,4 % (årets räntekostnad i resultaträkningen delat med skuldbeloppet i balansräkningen vid året början). Den framtida räntesatsen är inte känd i skrivande stund, men om vi antar att föreningen får en genomsnittlig låneränta på 3,5 % när alla lån är omlagda kommer räntekostnaden att stiga från årets kostnad på 1 022 tkr till cirka 1 500 tkr, vilket är en ökning med 500 tkr eller 50 %. Om genomsnittsrentan i stället hamnar på 4,0 % blir räntekostnaden cirka 1 700 tkr, en ökning med 700 tkr eller 70 %.

Mot bakgrund av den förväntade ökningen av föreningens räntekostnader beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 15 % från och med januari 2024, för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kassaflöde och likviditet

I ovanstående negativa resultat ingår även avskrivningar med 1 462 tkr. Avskrivningar representerar en minskning av det bokförda värdet på föreningens byggnader och mark, och är en kostnad i resultaträkningen som inte motsvaras av en utbetalning av pengar. Avskrivningarna påverkar därmed inte föreningens kassaflöde eller likviditet. Om man exkluderar avskrivningarna blir resultatet positivt, +266 tkr.

En viktig nyhet i årets redovisning för bostadsrättsföreningar är att det numera även ska finnas en formell kassaflödesanalys i rapporten. Föreningens kassaflödesanalys återfinns direkt efter balansräkningen nedan. I en kassaflödesanalys ser man vad som har påverkat likviditeten i föreningen under året. I kassaflödesanalysens post "Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital" återfinns just det ovan nämnda beloppet på +266 tkr. Året innan var motsvarande belopp + 931 tkr, dvs en försämring med 665 tkr. Försämringen av kassaflödet beror huvudsakligen på ventilationsbytet. Tar vi även hänsyn till fakturor föreningen hade erhållit för ventilationsbytet, men ännu inte hade betalat per den 31 december, var kassaflödesförsämringen snarare i storleksordningen -1 100 tkr. Denna försämring är som ovan nämnts mer att betrakta som en engångseffekt.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras. Dessa lån klassificeras därför i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån men inklusive nästa års amortering har förändrats under året från 347% till 261%.

Nya nyckeltal för bostadsrättsföreningar

En annan viktig nyhet i årets redovisning för bostadsrättsföreningar är att alla föreningar måste räkna ut och ange ett antal standardiserade nyckeltal kopplade till den ekonomiska rapporteringen. Syftet är att göra det enklare för utanförstående bedömare att jämföra olika föreningars ekonomiska ställning på ett rättvisande sätt. I flerårsöversikten nedan finns en förklaring av hur dessa nyckeltal beräknas. Här kommenteras kort fyra viktiga nyckeltal för vår förening relativt etablerade tumregler för vad som kan betraktas som högt respektive lågt för en bostadsrättsförening.

Skuldsättning per kvadratmeter: Vår förening har 7 751 kronor per kvadratmeter i räntebärande skuld, vilket kan betraktas som medelhögt jämfört med etablerade tumregler.

Årsavgift per kvadratmeter: Vår förening har en årsavgift på 827 kronor per kvadratmeter, vilket kan betraktas som medelhögt jämfört med etablerade tumregler.

Sparande per kvadratmeter: Vår förening har ett sparande på 260 kronor per kvadratmeter, vilket kan betraktas som högt (dvs. bra) jämfört med etablerade tumregler.

Räntekänslighet i procent: Vår förening har en räntekänslighet på 9,4 procent, vilket kan betraktas som medelhögt jämfört med etablerade tumregler.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ejmen Japar Mahdi	Ordförande	2025
Kenneth Jönsson	Ledamot/Sekreterare	2024
Bert Hilmersson	Ledamot	2024
Kaj Svensson	Ledamot	2024
Åsa Zetterberg	Ledamot	2024
Torbjörn Sällström	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Thor	Suppleant	2024
Sofie Ahlin	Suppleant	2025

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Meyer	Revisor	2024
Per Wiklund	Revisorssuppleant	2024

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

Medlemsinformation

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Vid årets början uppgick antalet medlemmar i föreningen till 91 personer. Under året tillkom 1 ny medlem medan 3 personer lämnade föreningen. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick därmed till 89 personer.

Baserat på kontraktsdatum har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett under år 2023. År 2022 överläts 5 stycken bostadsrätter. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Årsavgiften

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 827 kronor per kvadratmeter och år. I årsavgiften ingår inte IMD-avgifter (avgifter för hushållsel).

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 maj 2023, då den höjdes med 10 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslöt styrelsen att höja årsavgiften med ytterligare 15%. Höjningen gäller från och med den 1 januari 2024.

Eventuella kommande avgiftshöjningar

Styrelsen vill flagga för att ytterligare avgiftshöjningar kan komma att behövas under 2024, beroende på hur föreningens driftskostnader och räntekostnader utvecklas framöver.

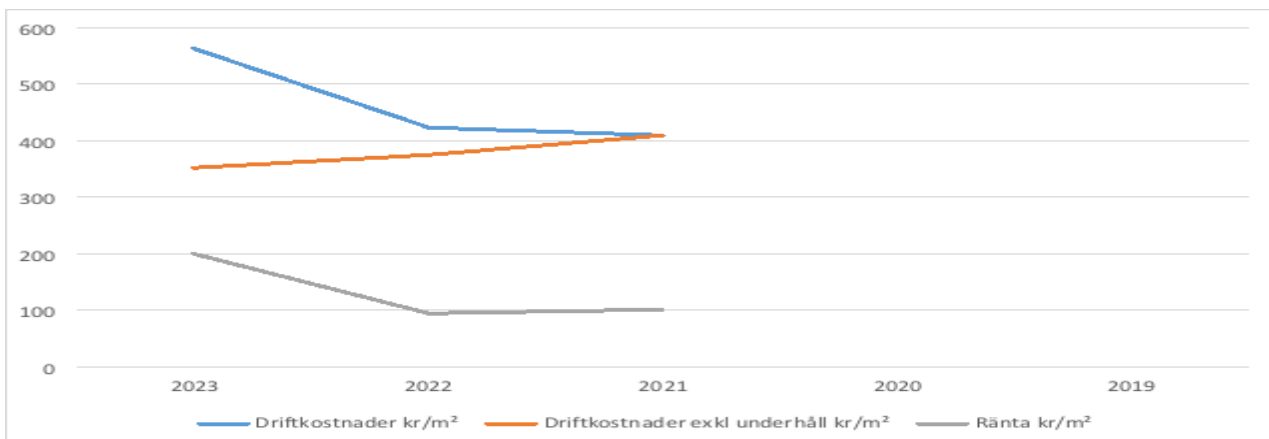
Flerårsöversikt - Resultat, likviditet, nyckeltal

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 723	4 371	4 325
Resultat efter finansiella poster	-1 196	-531	-555
Resultat exkl avskrivningar	266	931	902
Resultat exkl avskrivningar, inkl reservering till underhållsfond	-184	481	902
Balansomslutning	153 051	154 664	156 248
Nyckeltal i %			
Soliditet	71	71	71
Likviditet inklusive kommande låneomförhandlingar	17	18	435
Likviditet exklusive kommande låneomförhandlingar	261	347	435
Årsavgift, andel av totala rörelseintäkter	93	98	98
Räntekänslighet	9,4	10,2	10,6
Nyckeltal i kronor per kvadratmeter			
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	827	780	766
Driftkostnader	563	423	409
Driftkostnader exkl underhåll	351	374	409
Energikostnad	183	203	159
Underhållsfond	815	945	844
Reservering till underhållsfond	81	81	81
Sparande	260	217	163
Räntekostnader	199	94	101
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 751	7 934	8 156

Upplysning vid förlust

Årets resultat landar på -1 196 tkr, vilket är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 1 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +266 tkr. Detta är en relativt ny förening som kommer ha stora avskrivningar de kommande åren.

För att bevaka likviditeten i föreningen kommer det att upprättats en flerårsbudget på fem år (2025-2029).



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 årsavgiften i procent, allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	110 438 000	5 224 631	-5 197 623	-531 340
Disposition enl. årsstämmobeslut			-531 340	531 340
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 173 156	1 173 156	
Årets resultat				-1 196 232
Vid årets slut	110 438 000	4 501 475	-5 005 807	-1 196 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 728 963
Årets resultat	-1 196 232
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 173 156
Summa	-6 202 039

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-6 202 039
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 723 091	4 361 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 746	43 668
Summa rörelseintäkter		4 926 837	4 405 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 111 365	-2 337 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 175	-524 721
Personalkostnader	Not 6	-135 683	-121 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 462 060	-1 462 060
Summa rörelsekostnader		-5 107 283	-4 445 606
Rörelseresultat		-180 446	-40 541
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 872	30 241
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 102 658	-521 040
Summa finansiella poster		-1 015 786	-490 799
Resultat efter finansiella poster		-1 196 232	-531 340
Årets resultat		-1 196 232	-531 340

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	148 702 100	150 120 084
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	528 900	572 975
Summa materiella anläggningstillgångar		149 231 000	150 693 059
Summa anläggningstillgångar		149 231 000	150 693 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-125	0
Övriga fordringar	Not 12	38 383	32 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	105 478	101 623
Summa kortfristiga fordringar		143 736	134 324
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 682 787	3 836 117
Summa kassa och bank		3 682 787	3 836 117
Summa omsättningstillgångar		3 826 523	3 970 441
Summa tillgångar		153 057 523	154 663 500

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	110 438 000	110 438 000	
Fond för yttre underhåll	4 501 475	5 224 631	
Summa bundet eget kapital	114 939 475	115 662 631	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 005 807	-5 197 623	
Årets resultat	-1 196 232	-531 340	
Summa fritt eget kapital	-6 202 039	-5 728 963	
Summa eget kapital	108 737 436	109 933 668	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 200 000	23 140 000
Summa långfristiga skulder		22 200 000	23 140 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 635 000	20 705 000
Leverantörsskulder	Not 16	621 299	52 906
Skatteskulder	Not 17	177 127	166 768
Övriga skulder	Not 18	0	1 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	686 662	663 363
Summa kortfristiga skulder		22 120 088	21 589 832
Summa eget kapital och skulder		153 057 523	154 663 500

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 196 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 462 060
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 827
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-3 275
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	594 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 670
Investeringsverksamheten	
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-1 010 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 010 000
Årets kassaflöde	-153 330
Likvidamedel vid årets början	3 836 117
Likvidamedel vid årets slut	3 682 787

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Gemensamhetslokal	Linjär	50
Ny installering av huvar på taken	Linjär	20
Ny installering av el laddningsstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 283 736	4 033 325
Hyror, p-platser	54 168	34 484
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 270	-4 050
Elavgifter bostadsrätt	285 449	297 638
El laddstolpe	111 008	-
Summa nettoomsättning	4 723 091	4 361 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	6 459	4 568
Övriga ersättningar (anslutningar laddstolpe)	25 000	25 000
Övernattning lägenhet	18 546	14 100
Erhållna statliga bidrag (el stöd)	122 043	0
Övriga rörelseintäkter	8 128	0
Försäkringsersättningar	23 570	0
Summa övriga rörelseintäkter	203 746	43 668

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 173 156	-269 092
Reparationer	-80 570	-346 012
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 984	-85 064
Försäkringspremier	-63 599	-59 449
Kabel- och digital-TV	-146 036	-162 909
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 125	-3 076
Serviceavtal	-18 832	-81 168
Obligatoriska besiktningar	-132 215	0
Bevakningskostnader	-6 790	-6 658
Snö- och halkbekämpning	-246 238	-119 098
Förbrukningsinventarier	-11 255	-12 838
Vatten	-197 684	-177 318
Fastighetsel	-396 940	-551 043
Uppvärmning	-417 835	-391 518
Sophantering och återvinning	-104 107	-71 885
Summa driftskostnader	-3 111 365	-2 337 129

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-346 016	-462 580
Arvode, yrkesrevisorer	0	-8 371
Övriga förvaltningskostnader	-25 495	-27 029
Kreditupplysningar	-54	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-3 864
Kontorsmateriel	-2 169	0
Telefon och porto	-9 893	-6 755
Konsultarvoden	-7 031	0
Bankkostnader	-2 793	-2 436
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 225
Övriga externa kostnader	0	-6 400
Summa övriga externa kostnader	-398 175	-524 721

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-111 767	-101 058
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 183	-2 454
Övriga kostnadsersättningar	0	-598
Sociala kostnader	-18 733	-17 587
Summa personalkostnader	-135 683	-121 697

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 411 783	-1 411 783
Avskrivning Markanläggningar	-6 202	-6 202
Avskrivning Installationer	-44 075	-44 075
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 462 060	-1 462 060

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	80 808	23 737
Återbäring Länsförsäkringar	6 064	6 514
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	86 872	30 241

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 102 658	-521 040
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 102 658	-521 040

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	158 035 145	158 035 145
Mark	5 610 000	5 610 000
	163 645 145	163 645 145

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början

Byggnader	-13 001 722	-11 670 999
Standardförbättringar	-523 338	-436 076
	-13 525 060	-12 107 075

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 330 723	-1 330 723
-87 262	-87 262

-1 417 985 **-1 417 985****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-14 943 045** **-13 525 060****Restvärde enligt plan vid årets slut****148 702 100** **150 120 084**

Taxeringsvärde byggnader:

75 000 000 75 000 000

Taxeringsvärde mark:

17 800 000 17 800 000

Vid årets slut**92 800 000** **92 800 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer (laddstolpar)	661 125	661 125
	661 125	661 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	661 125	661 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-88 150	-44 075
	-88 150	-44 075
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning (laddstolpar)	-44 075	-44 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-132 225	-88 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	-528 900	-572 975

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 246	75
Momsfordringar	6 137	32 626
Summa övriga fordringar	38 383	32 701

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 561	63 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 760	23 594
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 157	10 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 294
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 478	101 623

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	5 435
Bankmedel	3 142 209	3 556 560
Transaktionskonto	530 578	274 122
Summa kassa och bank	3 682 787	3 836 117

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	42 835 000	43 845 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 635 000	-20 705 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 200 000	23 140 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-03-28	9 500 000,00	-9 500 000,00	0,00	0,00
SEB	1,94%	2023-03-28	11 145 000,00	-10 635 000,00	510 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2024-03-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-09-30	0,00	10 635 000,00	0,00	10 635 000,00
SBAB	1,94%	2025-03-20	13 200 000,00	0,00	0,00	13 200 000,00
STADSHYPOTEK	3,51%	2025-12-30	0,00	9 500 000,00	500 000,00	9 000 000,00
Summa			43 845 000,00	0,00	1 010 000,00	42 835 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	621 299	52 906
Summa leverantörsskulder	621 299	52 906

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	88 143	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	88 984	166 768
Summa skatteskulder	177 127	166 768

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	1 795
Summa övriga skulder	0	1 795

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 650	2 734
Upplupna elkostnader	51 599	84 990
Upplupna vattenavgifter	34 425	15 971
Upplupna värmekostnader	62 505	60 621
Upplupna kostnader för renhållning	5 826	6 221
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 167	98 445
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 490	394 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 662	663 363

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	49 104 000	49 104 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

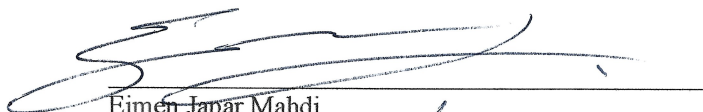
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

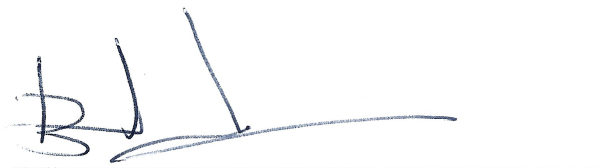
Styrelsens underskrifter

Trollhättan 24/3-24


Ort och datum



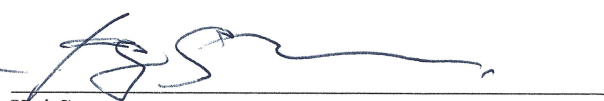
Ejmen Japar Mahdi



Bert Hilmersson



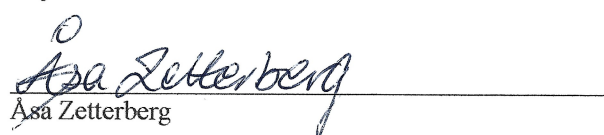
Kenneth Jönsson



Kaj Svensson



Torbjörn Sällström



Åsa Zetterberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Victor Meyer

Förtroende vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Fagerstrand i Trollhättan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Fagerstrand i Trollhättan i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

