

Brf Komministern 4
Org nr 719000-1151

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

| Innehållsförteckning | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2-4 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6-7 |
| - noter | 8-9 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18 i lokalen vid NK villan. på stämman deltog ett stort antal medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

| | |
|----------------------|------------------------|
| Maria Sandberg Ställ | Ordförande |
| Ewa Gustafsson | Kassör |
| Håkan Hellström | Vice värd, sekreterare |
| Kent Gustafsson | Suppleant |
| Sven Olsson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ewa Gustafsson. Sven Olsson, Kent Gustafsson och Joakim Andersson. Styrelsen har under året hållit 11 protokoll förda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har under året varit Eva Salomonsson och Henrik Lundh, suppleant har Kent Malm varit. Revisorer väljs varje år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Svensson och Gunnar Östman, båda sammankallande. Valberedning väljs varje år.

Verksamheten

Föreningen äger följande fastighet Komministern 4. På fastigheten finns 2 st bostadshus, som byggdes 1957.

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförvaltning som fullvärdesförsäkring med värdestegringsgaranti, samt styrelsens ansvarsförsäkring. Försäkring mot ohyra är tecknad hos Anticimex AB.

Vi inom styrelsen har arbetat med skötsel och förvaltning av fastigheterna, några större investeringar har inte gjorts.

Investeringsplan för framtiden

Under året kommer vi att byta lås på ytterdörrarna, vi får öppna med så kallade "tags", varje lägenhet får 4 st tags. (Detta har fördröjts på grund av pandemin)

Framtida investeringar

Ombyggnad av hissar. (Byte av hissautomatik)

Byte av fönster och balkongdörrar. (Alt, komplettering av fönsterrutor samt flytta ventiler till över fönstren.

Ny belysning och ommålning av trapphus.

Anlägga gräsmatta mellan husen.

Solpaneler för strömförsörjning av allmänbelysning och elkraft.

Prioritering, åtgärderna kommer att ske efter det rådande ekonomiska läget.

Övriga åtgärder

Radonmätning kommer att utföras.

Övriga avtalspartner

Föreningen har i övrigt avtal med:

| | |
|---------------------|--|
| Lavéns | Fastighetsskötsel, snöröjning och sandning |
| Sappa | Bredbandsleverantör |
| Nordisk hiss | Service och underhåll av hissar |
| Jämtkraft | Elleverantör |
| Vattenfall | Elnät och värme |
| Pre Zero recyc | Avfallssortering |
| Bostadsrätterna | Försäkring och rådgivning |
| Ewa Gustafsson Redc | Bokslutsarbete |
| Anticimex | Skadedjursbekämpning |

Lån

Bostadsrättsföreningen har idag 5 st lån i Handelsbanken Stadshypotek.

Under året har amorteringen varit 56,980,--.

Garage och Parkerings köer

Garagekö

| <u>Plats</u> | <u>Lägenhet</u> | <u>Namn</u> |
|--------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 206 | Curt Carlsson |
| 2 | 205 | Lisbeth Ljungberg |
| 3 | 304 | Ditte Brauer |
| 4 | 301 | Delling Johansson |
| 5 | 202 | Henrik Lundh |

Parkerings kö

| <u>Plats</u> | <u>Lägenhet</u> |
|--------------|-----------------|
| 1 | 206 |
| 2 | 205 |
| 3 | 304 |
| 4 | 301 |

UTFÖRT UNDERHÅLL

| | | | |
|------|-------------------------|------|----------------------------------|
| 2001 | Balkongrenovering | 2016 | Nya termostater värmereglering |
| 2006 | Nya tvättmaskiner, ommå | 2017 | Totalrenovering tvättstuga |
| 2007 | Gästbudsstaden nätanslu | 2017 | Renovering hiss TG 14 |
| 2011 | Nya sopskåp | 2017 | OVK fläkt |
| 2012 | Relining avlopp | 2017 | Nya garageportar |
| 2013 | Ny värmeväxlare | 2017 | Renovering torkrum, ny torkfläkt |
| 2013 | Sappa TV kanaler | 2020 | Stambyte vattenledningar |
| 2015 | Byte taktegel | 2023 | Ombyggnad hiss 3 b |
| 2015 | Isolering vindar | | |

Bostäder. Information om fastigheten.

Kvm

| Storlek | Antal | |
|-------------------|-----------|---------------|
| 2 r o k 53,5 kvm | 6 | 321,0 |
| 2 r o k 83,7 kvm | 1 | 83,7 |
| 3 r o k 83,0 kvm | 3 | 249,0 |
| 3 r o k 83,7 kvm | 5 | 418,5 |
| 3 r o k 87,0 kvm | 1 | 87,0 |
| 4 r o k 83,7 kvm | 3 | 251,0 |
| 4 r o k 87,0 kvm | 2 | 174,0 |
| 5 r o k 101,5 kvm | 2 | 203,0 |
| 5 r o k 99,5 kwh | 1 | 99,5 |
| Bostäder | 24 | 1886,7 |
| Lokaler | 1 | 38,5 |
| Garage | 11 | 165,9 |
| <u>P-platser</u> | <u>2</u> | <u>0,0</u> |
| Summa | | 2091,1 |

| | | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|------|------|------|
| <u>Nettoomsättning tkr</u> | Rekommende | 1149 | 1074 | 1028 |
| Rörelseresultat tkr | | 201 | 121 | -4 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | | 145 | 75 | -52 |
| Balansomslutning tkr | | 4659 | 3996 | 4009 |
| Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm | | 609 | 568 | 544 |
| Balanserat resultat | | 1335 | 1081 | 1028 |
| Skuldsättning kr/kvm | < 5000 | 1375 | 1116 | 1264 |
| Sparande kr/kvm | | 177 | 182 | 164 |
| Energikostnad/kvm | 200kr/kvm | 204 | 195 | 190 |
| Räntekänslighet | 10 mindre bra | 2,5 | 2,2 | 2,3 |

Övrigt

Radonmätning kommer att utföras. Energikostnad/kwm 123

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrättslägenheterna skett.
Lgh 301 Christina Delling Håkan Johansson

| Resultaträkning | Not | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------------|------------------|
| | 1 | | |
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | | 1 144 754 | 1 069 617 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 271 | 3 960 |
| Summa nettoomsättning | | 1 149 025 | 1 073 577 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Driftskostnader | 2 | -670 309 | -563 405 |
| Reparation o underhåll | | -54 233 | -61 722 |
| Personalkostnader | 3 | -50 876 | -46 107 |
| Fastighetsskatt | | -36 456 | -36 768 |
| Avskrivning och nedskrivning av ma anläggningstillgångar | | -136 202 | -244 086 |
| Summa rörelsekostnader | | -948 076 | -952 088 |
| Rörelseresultat | | 200 949 | 121 489 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader och liknade re | | -56 119 | -46 674 |
| Summa resultat från finansiella in | | -56 119 | -46 674 |
| Restultat efter finansiella poster | | 144 830 | 74 815 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets vinst/förlust | | 144 830 | 74 815 |

Balansräkning

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 4 681 738 | 3 991 035 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 681 738 | 3 991 035 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 39 | 34 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna | | 0 | 0 |
| | | 39 | 34 |
| Summa kortfristiga fordringar | | | |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Kortfristiga placeringar | | 0 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 123 943 | 4 769 |
| Summa omsättningstillgångar | | 123 982 | 4 803 |
| Summa tillgångar | | 4 805 720 | 3 995 838 |
| KASSAFLÖDESANALYS | | | |
| | | | 2 023 |
| Inbetalningar | | | 1 149 025 |
| Utbetalningar samtlig | | | -807 549 |
| Kassaflöde löpande | | | 341 476 |
| Erlagd ränta | | | -56 119 |
| Förvärv en hiss | | | -709 203 |
| Upptag nytt lån | | | 600 000 |
| Amorteringar | | | -56 980 |
| Årets kassaflöde | | | 119 174 |
| Likvida medel årets början | | | 4 769 |
| Likvida medelmårets slut | | | 123 943 |

| Eget kapital och skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital insatser</i> | 134 480 | 134 480 |
| Upplåtelseavgifter | 121 020 | 121 020 |
| Balanserad vinst/förlust | 1 259 843 | 1 312 179 |
| Föreg.års resultat | 74 815 | -52 336 |
| Summa bundet eget kapital | 1 590 157 | 1 515 343 |
| Fritt eget kapital | | |
| Årets resultat | 144 830 | 74 815 |
| Summa eget kapital | 1 734 987 | 1 590 157 |
| | | |
| Långfristiga skulder | 5 | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 872 850 | 2 332 830 |
| | | |
| Summa långfristiga skulder | 2 872 850 | 2 332 830 |
| | | |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 150 825 | 31 533 |
| Övriga kortfristiga skulder kreditinst | 56 980 | 53 480 |
| Övriga skulder | 22 792 | 20 052 |
| Upplupna kostnader och förutbet intäkter | -32 214 | -32 214 |
| Summa kortfristiga skulder | 198 383 | 72 851 |
| | | |
| Summa eget kapital och skulder | 4 806 220 | 3 995 838 |

Not 1

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

| | |
|--------------------|-----|
| Byggnader | 2% |
| Stora renoveringar | 5% |
| Inventarier | 20% |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen.

| Not 2 Drift | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetskötsel och städning | 73734 | 66629 |
| Uppvärmning | 246897 | 205846 |
| El för drift | 42518 | 51218 |
| Vatten och sophämtning | 95355 | 111903 |
| Arvode administrativ förvaltning | 127456 | 94358 |
| Övrigt | 221590 | 170806 |
| Summa | 807550 | 700760 |

Not 3 Löner arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter.

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden enligt stämmobeslut | 43200 | 44200 |
| Sociala avgifter | 7676 | 4936 |
| | 50876 | 49136 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| IB ackumulerade anskaffningsvärden | 6 690 590 | 6 189 622 |
| Inköp | | |
| UB ackumulerade anskaffningsvärden | 6 690 590 | 6 189 622 |
| IB ackumulerade avskrivningar | -1 872 650 | -1 723 978 |
| Årets avskrivningar | -136 202 | -244 086 |
| UB ackumulerade avskrivningar | -2 008 852 | -1 968 064 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>4 681 738</u> | <u>4 221 558</u> |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | Rta % | Låst till |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|-----------|
| Hypotek 357374 | 496 080 | 508 560 | 3,99 | 20280330 |
| Hypotek 343137 | 490 750 | 503 750 | 1,71 | 20250330 |
| Hypotek 343136 | 588 000 | 602 000 | 1,93 | 20280430 |
| Hypotek 345482 | 758 000 | 772 000 | 1,62 | 20300930 |
| Hypotek 359683 | 596 500 | 0 | 4,81 | 20270930 |
| Hypotek | | | 3,83 | 20290215 |
| Avgår kortfristig del amort | -56 980 | -53 480 | | |
| Summa | <u>2 872 350</u> | <u>2 332 830</u> | | |

Förändring av eget kapital

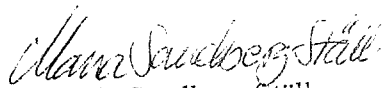
| | Insats/Uppl | Upplåtelse | Fond för yttr | Årets res | Totalt |
|---------------------------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Eget kapital 2022-12- | <u>åttelseavg</u> | <u>avgift</u> | <u>underhåll</u> | | |
| | 134 480 | 121 020 | 1 259 843 | 74 815 | 1 590 157 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | 74 815 | -74 815 | 0 |
| Årets Resultat | | | | 144 830 | 144 830 |
| Eget kapital 2022-12- | <u>134 480</u> | <u>121 020</u> | <u>1 334 657</u> | <u>144 830</u> | <u>1 734 987</u> |


Brf Komministern 4
Org nr 719000-1151

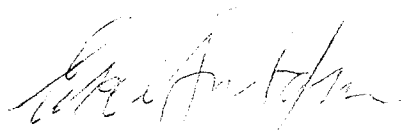
10(10)

Nyköping

2024-03-12


Maria Sandberg Ställ
Ordförande


Håkan Hellström
Vice värd


Ewa Gustafsson
Kassör