

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Brittsbo Ängar 3**  
769627-3999

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för BRF Brittsbo Ängar 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är en s. k. äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen, och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen äger fastigheten Graniten : 2 i Östersund.

Byggnadens totala bostadsyta är 3 663 kvm vilket avser 37 stycken identiska bostadslägenheter á 99 kvm. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan, men håller på att upprätta en.

Föreningen har sitt säte i Östersund.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen höjt månadsavgiften med 24%, till följd av att ett av föreningens banklån har löpt ut vilket resulterat i en högre ränta.

### Medlemsinformation

	2023	2022	2021	2020
Antal medlemmar 1/1	65	64	66	65
Avgående medlemmar	-5	-3	-4	7
Tillkommande medlemmar	5	4	2	8
Antal medlemmar 31/12	65	65	64	66

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift och hyror	2 315	1 954	1 866	1 866
Resultat efter finansiella poster	-366	-343	-360	-358
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	632	533	509	509
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 641	10 751	10 860	10 969
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 641	10 751	10 860	10 969
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	196	190	191
Räntekänslighet (%)	17	20	21	22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	77	61	76	51
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen kan finansiera framtida ekonomiska åtaganden med banklån samt via höjning av årsavgifterna.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 439 201	248 541	-1 914 066	-343 094	<b>61 430 582</b>
Reservering fond för yttre underhåll		138 417	-138 417		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-343 094	343 094	<b>0</b>
Årets resultat				-365 604	<b>-365 604</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 439 201</b>	<b>386 958</b>	<b>-2 395 577</b>	<b>-365 604</b>	<b>61 064 978</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 395 577
årets förlust	-365 604
	<b>-2 761 181</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	138 417
i ny räkning överföres	-2 899 598
	<b>-2 761 181</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 314 632	1 953 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 314 632</b>	<b>1 953 752</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-659 620	-557 321
Övriga externa kostnader		-182 362	-203 396
Personalkostnader	3	-32 854	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 067 923	-1 062 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 942 759</b>	<b>-1 856 193</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 873</b>	<b>97 559</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 477	-440 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-737 477</b>	<b>-440 653</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-365 604</b>	<b>-343 094</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-365 604</b>	<b>-343 094</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-365 604</b>	<b>-343 094</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

99 349 428

100 417 351

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**99 349 428**

**100 417 351**

**Summa anläggningstillgångar**

**99 349 428**

**100 417 351**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

43 784

53 380

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

99 936

94 263

**Summa kortfristiga fordringar**

**143 720**

**147 643**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 016 255

528 127

**Summa kassa och bank**

**1 016 255**

**528 127**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 159 975**

**675 770**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**100 509 403**

**101 093 121**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

63 439 201

63 439 201

Fond för yttre underhåll

386 958

248 541

**Summa bundet eget kapital**

**63 826 159**

**63 687 742**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-2 395 577

-1 914 066

Årets resultat

-365 604

-343 094

**Summa fritt eget kapital**

**-2 761 181**

**-2 257 160**

**Summa eget kapital**

**61 064 978**

**61 430 582**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

19 253 500

38 977 820

**Summa långfristiga skulder**

**19 253 500**

**38 977 820**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

19 725 820

402 000

Leverantörsskulder

146 978

45 907

Övriga skulder

21 027

15 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

297 100

221 457

**Summa kortfristiga skulder**

**20 190 925**

**684 719**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**100 509 403**

**101 093 121**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		371 873	97 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 067 923	1 062 621
		<b>1 439 796</b>	<b>1 160 180</b>
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-737 477	-440 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>702 319</b>	<b>719 527</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning av rörelsefordringar		3 923	-60 136
Ökning av rörelseskulder		182 386	18 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>888 628</b>	<b>677 793</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-105 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-105 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitaltillskott		0	0
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-400 500	-402 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-400 500</b>	<b>-402 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>488 128</b>	<b>170 793</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>528 127</b>	<b>357 334</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>1 016 255</b>	<b>528 127</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för BRF Brittsbo Ängar 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Fastighetsförbättring	10%

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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



#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Årsavgift och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 314 632 <b>2 314 632</b>	1 953 752 <b>1 953 752</b>

I föreningens årsavgifter ingår bredband, värme och vatten.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under året.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode uppgick till	25 000	25 000
Sociala avgifter uppgick till	7 854	7 855
<b>Totala ersättningar och avgifter</b>	<b>32 854</b>	<b>32 855</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 142 362	106 037 362
Inköp	0	105 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 142 362</b>	<b>106 142 362</b>
Ingående avskrivningar	-5 725 011	-4 662 390
Årets avskrivningar	-1 067 923	-1 062 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 792 934</b>	<b>-5 725 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 349 428</b>	<b>100 417 351</b>
Bokfört värde byggnader	96 349 428	97 417 351
Bokfört värde mark	3 000 000	3 000 000
	<b>99 349 428</b>	<b>100 417 351</b>

#### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	1,65	2025-02-19	9 725 000	9 825 000
Nordea Hypotek AB	4,21	2026-02-18	9 726 500	9 825 000
Nordea Hypotek AB	1,04	2024-02-21	19 527 820	19 729 820
			<b>38 979 320</b>	<b>39 379 820</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 725 820	402 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förväntas att refinansieras.

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 293 000	42 293 000
	<b>42 293 000</b>	<b>42 293 000</b>

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under det nya räkenskapsåret har föreningen omförhandlat ett av sina banklån, vilket har resulterat i en högre ränta. Till följd av det har föreningen höjt månadsavgiften i föreningen med 10,5%.

Östersund, per den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Alf Levin  
Ordförande

Maria Hällkvist

Sebastian Spjut Hansebo

Vår revisionsberättelse har lämnats per den dag som framgår av den elektroniska signaturen

JPA Revision AB

Daniel Larin  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 08:41

SENT BY OWNER:  
Erik Karlsson • 17.05.2024 14:22

DOCUMENT ID:  
B1-Yzn6NXC

ENVELOPE ID:  
Hkuf3pV7C-B1-Yzn6NXC

DOCUMENT NAME:  
ÅR för sign.pdf  
11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Maria Helena Hällkvist maria.hallkvist@outlook.com	Signed Authenticated	17.05.2024 17:23 17.05.2024 17:18	eID High	Swedish BankID (DOB: 1990/01/14) Swedish BankID (SSN: 199001140681)
ALF LEVIN alf.levin@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 19:35 17.05.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/16) IP: 90.235.80.124
Sebastian Andreas Spjut Hansebo sebastian.spjuthansebo@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 19:44 18.05.2024 19:40	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/05/21) Swedish BankID (SSN: 198705218231)
DANIEL LARIN daniel.larin@jpasverige.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:41 20.05.2024 08:40	Email High	IP: 178.174.143.2 Swedish BankID (SSN: 198808115094)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed