

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryngfjorden två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och noter	8-9
Underskrifter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek)

Undertecknad styrelseledamot i **Brf Bryngfjorden 2** intygar,
dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet,
dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och det finns en aktuell underhållsplan.

Styrelsen arbetar aktivt på att år 2024 skall uppvisa ett nollresultat. Genom att öka intäkterna med avgiftshöjningar och även att vara uppmärksamma på vilka kostnader som eventuellt kan minskas. Även om år 2023 visar en förlust så har kassaflödet varit positivt och enligt underhållsplanen så är planerade underhåll låga de närmaste åren samt att utvecklingen på räntemarknaden verkar vara på väg mot sänkta räntor.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bryngfjorden 1:5. Fastigheten är fullförsäkrad genom Länsförsäkringar Föreningen äger marken.

Lägenhetsfördelning

10 st 3 rum o kök 83 kvm
10 st 3 rum o kök 102 kvm

Den totala boytan är 1 850 kvm.

Medlemsinformation

Föreningen består av 20 bostadsrättslägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna Under året har två överlåtelser skett.

Verksamhet under året som gått

Under året har det arbetats med återköp av 4 lägenheter i defekt huskropp. Inga arvoden har tagits ut.

Flerårsöversikt

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Intäkter tkr	1 233	1 191	1 209	1 127
Resultat efter finansiella poster tkr	-228	-644	138	-49
Soliditet	52%	52%	53%	52%
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	567	516	516	491
Energikostnad per kvadratmeter	127	109	109	107
Skuldsättning per kvadratmeter	11 756	11 869	12 014	12 159
Räntekänslighet	21%	23%	23%	25%
Sparande (kr) per kvadratmeter	89	-136	138	-26
Årsavg andel % av totala intäkter	85%	80%	79%	81%

Förändring i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	25 700 000		-828 563	-644 251	24 227 186
Avsättning under året		68 400	-68 400		0
Uttag under året					
Balanseras i ny räkning			-644 251	644 251	0
Årets resultat				-227 759	-227 759
Belopp vid årets slut	25 700 000	68 400	-1 541 214	-227 759	23 999 427

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 541 214
Yttre fond	68 400
Årets resultat	-227 759
Summa	-1 700 573

Styrelsens förslag till disposition

Avsättning Yttre fond	68 400
Balanseras i ny räkning	-1 768 973
Summa	-1 700 573

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter	2	1 232 984	1 190 799
Summa rörelseintäkter		1 232 984	1 190 799
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-621 945	-1 180 476
Personalkostnader		0	-39 426
Avskrivningar på byggnader	3	-392 899	-392 899
Summa rörelsekostnader		-1 014 844	-1 612 801
Rörelsens resultat		218 140	-422 002
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-445 899	-222 249
Summa finansiella poster		-445 899	-222 249
Resultat efter finansiella poster		-227 759	-644 251
ÅRETS RESULTAT		-227 759	-644 251

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	45 784 784	46 177 683
Summa materiella anläggningstillgångar		45 784 784	46 177 683
Summa anläggningstillgångar		45 784 784	46 177 683
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		243 928	168 881
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		2 090	126 026
Summa kortfristiga fordringar		246 018	294 907
Kassa och bank		201 466	79 689
Summa omsättningstillgångar		447 484	374 596
SUMMA TILLGÅNGAR		46 232 268	46 552 279

Balansräkning *Not* **2023-12-31** **2022-12-31**

Belopp i kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Medlemsinsatser		25 700 000	25 700 000
Fond för yttre underhåll		68 400	0
Balanserat resultat		-1 541 215	-828 563
Årets resultat		-227 759	-644 251
<i>Summa eget kapital</i>		23 999 427	24 227 185

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4	21 598 872	21 957 872
<i>Summa långfristiga skulder</i>		21 598 872	21 957 872

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		150 000	0
Leverantörsskulder		65 654	48 405
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		418 315	318 817
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		633 969	367 222

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **46 232 268** **46 552 279**

Kassaflödesanalys (kr)

	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-227 759	-644 251
Avskrivningar	392 899	392 899
Realisationsvinst/förlust sålda anläggningar		
Utrangeringar		
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet	165 140	-251 352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
ökning (-) minskning (+) kortfristiga fordringar	48 889	-1 283
ökning (-) minskning (+) kortfristiga placeringar		
ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder	116 747	40 493
Kassaflöde från löpande verksamheten	330 776	-212 142
Investeringar		
Avräkning yttre fond	0	-395 400
Försäljning av anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-395 400
Finansiering		
ökning (-) alt minskning (+) av långfristiga fordringar		
ökning (+) alt minskning (-) av långfristiga skulder	-209 000	-268 000
Kassaflöde från finansiering	-209 000	-268 000
Årets kassaflöde	121 776	-875 542
Ingående likvida medel	79 689	955 232
Utgående likvida medel	201 466	79 689
Förändring likvida medel	121 776	-875 542

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för ekonomiska föreningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet = 1% av Räntebärande skulder / årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

Årsavgifter per kvadratmeter = Årsavgifter / totala kvm bostadsrätt

Energikostnad = el, värme, vatten / total bostadsyta

Årsavg. andel i % av totala intäkterna = Årsavgifter / totala intäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader avskrivs per år med 1%

Markanläggningar avskrivs per år med 5%

Belopp i kr

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Årsavgifter	1 049 400	954 000
VVS intäkter	144 487	201 638
Sappa intäkter	38 880	35 160
Övrigt	217	0
	1 232 984	1 190 799

Not 3 Byggnader och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	38 000 000	38 000 000
Mark	11 100 000	11 100 000
Markanläggningar	257 976	257 976
Utgående anskaffningsvärden	49 357 976	49 357 976
Ingående avskrivningar	-3 180 293	-2 787 394
Årets avskrivning	-392 899	-392 899
Utgående avskrivningar	-3 573 192	-3 180 293
Redovisat värde	45 784 784	46 177 683

Not 4	Skulder till kreditinstitut	2023	2022
	Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år efter balansdagen. Under förutsättning att lånens amorteringstakt löper som tidigare.	20 998 872	21 148 872

Långgivare	Räntesats	Skuld	Amorteras	Villkorsändring
Stadshypotek	4,95%	10 974 000		2024-06-03
Stadshypotek	0,90%	10 774 872	150 000	2024-06-01

Not 5	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023	2022
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
	Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Karlstad

Kalle Failsson
Ordförande
2024-05-16

Susanne Henriksson
Kassör
2024-05-16

Annika Ode
Ledamot
2024-05-16

Albert Rexed
Ledamot
2024-05-16

Lena Jacobsson
Ledamot
2024-05-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

Ulf Selander
Revisor