

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Hörnet 2

769629-1108

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hörnet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bostadsrättsföreningen bildades i november 2014 och förvärvade 2014-10-21 fastigheten Växjö Hörnet 2 med 28 lägenheter. Den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket 5 december 2014. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet, Hörnet 2, består av en huskropp med tre våningsplan och en vindsvåning och omfattar totalt 28 bostadsrätter. Fastigheten har även 21 garageplatser.

Byggår: 1958

Renoveringsår: 2014

Renoveringsår: 30 038 000 varav byggnad 19 438 000 och mark 10 600 000

Fastighetens areal är 1 116 m<sup>2</sup> med total boyta på 2 129 m<sup>2</sup>.

#### **Lägenhetsfördelning:**

- 3 st lägenheter med 1 rum och kök.
- 4 st lägenheter med 2 rum och kök.
- 7 st lägenheter med 3 rum och kök.
- 13 st lägenheter med 4 rum och kök.
- 1 st lägenheter med 5 rum och kök.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Göta

#### **Föreningens styrelse:**

- Christian Waldmann, styrelseordförande, vald t.o.m. stämman som hålls 2024.
- Jan "Nacka" Lundström, styrelseledamot, vald t.o.m. stämman som hålls 2024.
- Rosse Svensson, styrelseledamot, vald t.o.m. stämman som hålls 2024.
- Hanna Södergren, styrelsesuppleant, vald t.o.m. stämman som hålls 2024.

#### **Revisor**

Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB.

#### **Allmänt**

Föreningen har under året 2023 hållit 4 stycken protokollförda styrelsemöten samt en

föreningsstämma.

Föreningen höjde lägenhetsavgifterna med 10 % från 1 januari 2024.

Det har varit 2 föreningsdagar där alla haft möjlighet att delta, en på våren och en på hösten.

### Underhåll

Föreningen har under 2023 bytt ut all belysning i garaget till led-belysning. I övrigt har föreningen inte gjort något underhåll.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar uppgick 2023-12-31 till 41 stycken.

### Överlåtelser

Under räkenskapsåret har 2 överlåtelser av bostadsrätt skett, föregående år 5.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 638	1 447	1 446
Resultat efter finansiella poster	-353	0	-18
Soliditet (%)	59,0	59,4	58,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	706	613	613
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 522	9 522	9 744
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 522	9 522	9 744
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	184	176
Räntekänslighet (%)	13,5	15,5	15,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	178	170	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,7	90,2	90,2

### Upplysning vid förlust

I år uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat om 352 800kr. I förhållande till det egna kapitalet förväntas det inte påverka bostadsrättsföreningens ekonomiska plan och underhållsplan negativt. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	31 453 125	592 201	-2 021 811	26	<b>30 023 541</b>
Avsättning underhållsfond		175 000	-175 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			26	-26	<b>0</b>
Årets resultat				-352 800	<b>-352 800</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 453 125</b>	<b>767 201</b>	<b>-2 196 785</b>	<b>-352 800</b>	<b>29 670 741</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	-2 196 785
årets resultat före fondförändringar	-352 800
	<b>-2 549 585</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	175 000
i ny räkning överföres	-2 724 585
	<b>-2 549 585</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, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 638 146	1 446 996
Övriga rörelseintäkter		0	47 128
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 638 146</b>	<b>1 494 124</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-735 192	-778 324
Personalkostnader		-25 367	-25 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 080	-392 631
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 146 639</b>	<b>-1 196 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>491 507</b>	<b>297 802</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-844 318	-297 778
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-844 307</b>	<b>-297 776</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-352 800</b>	<b>26</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-352 800</b>	<b>26</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-352 800</b>	<b>26</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 357 737	49 742 507
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	1 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 357 737</b>	<b>49 743 817</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 357 737</b>	<b>49 743 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 913	2 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 838	27 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 751</b>	<b>29 236</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		904 335	765 815
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>904 335</b>	<b>765 815</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>912 086</b>	<b>795 051</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 269 823</b>	<b>50 538 868</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 453 125	31 453 125
Fond för yttre underhåll		767 201	592 201
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 220 326</b>	<b>32 045 326</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 196 785	-2 021 811
Årets resultat		-352 800	26
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 549 585</b>	<b>-2 021 785</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 670 741</b>	<b>30 023 541</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 273 000	20 273 000
Leverantörsskulder		75 975	25 536
Skatteskulder		4 309	2 349
Övriga skulder		1 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 485	214 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 599 082</b>	<b>20 515 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 269 823</b>	<b>50 538 868</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-352 800	26
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	386 080	392 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>33 280</b>	<b>392 657</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	1 666
Förändring av kortfristiga fordringar	21 485	-4 556
Förändring av leverantörsskulder	50 439	-185 603
Förändring av kortfristiga skulder	33 316	-407 573
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>138 520</b>	<b>-203 409</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 520</b>	<b>-203 409</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	765 815	969 224
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>904 335</b>	<b>765 815</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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 utrangeringar 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.

### Underhållsfond

Avsättning till underhållsfond görs utifrån upprättad underhållsplan.

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-1 502 569	-1 304 844
Garage	-118 750	-124 212
Överlåtelseavgifter	-2 625	-4 831
Pantsättningsavgift	0	-1 932
Andrahandsuthyrningsavgift	-14 209	-11 179
Övriga intäkter	8	2
	<b>-1 638 145</b>	<b>-1 446 996</b>

### Not 3 Rörelsens kostnader

	2023	2022
Reparationer	71 279	125 778
El och värme	318 298	300 618
Vatten och avlopp	60 997	61 019
Renhållning och avfall	55 038	51 564
Snöröjning	0	4 438
Fastighetsskötsel	29 625	39 001
Trappstädning	21 171	20 570
Fastighetsavgift	50 872	48 912
Fastighetsförsäkring	21 569	19 643
TV-anläggning	22 222	20 152
Förbrukningsinventarier	200	3 448
Förbrukningsmaterial	1 656	419
Revisor	12 125	11 375
Arvode ekonomisk förvaltning	59 529	50 957
Underhåll gård och park	1 791	5 857
Bankkostnader	3 686	3 178
Självrisker vid skada	0	9 500
Övriga kostnader	5 133	1 895
Styrelsekostnader	25 367	25 367
	<b>760 558</b>	<b>803 691</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-11	-2
	<b>-11</b>	<b>-2</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader bank	843 814	297 725
Räntekostnader skattekonto	-23	53
	<b>843 791</b>	<b>297 778</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 234 723	52 234 723
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>52 234 723</b>	<b>52 234 723</b>
Ingående avskrivningar	-2 492 216	-2 107 446
Årets avskrivningar	-384 770	-384 770
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 876 986</b>	<b>-2 492 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 357 737</b>	<b>49 742 507</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 304	39 304
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 304</b>	<b>39 304</b>
Ingående avskrivningar	-37 994	-30 133
Årets avskrivningar	-1 310	-7 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 304</b>	<b>-37 994</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 310</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,59	6 491 000	6 491 000
SEB	4,59	6 791 000	6 791 000
SEB	4,59	6 991 000	6 991 000
		<b>20 273 000</b>	<b>20 273 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		20 273 000	20 273 000

Om 5 år beräknas lånen uppgå till 19 361 000kr.

Under räkenskapsåret amorterades inget lån. Föreningens lån löper ut och ska omsättas under 2024. Dessa lån är av långsiktig karaktär men redovisas som kortfristig skuld per 2023-12-31 då det är vad vägledningen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag säger om kortfristiga skulder.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	22 603 750	22 603 750
	<b>22 603 750</b>	<b>22 603 750</b>

Växjö 2024-05-02

Christian Waldmann  
Ordförande

Rosse Svensson

Jan Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02

Helena Björkman  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2024 07:56

SENT BY OWNER:

Jannike Fjordevik · 02.05.2024 12:38

DOCUMENT ID:

r1Gf61bGA

ENVELOPE ID:

B1-zp1WzR-r1Gf61bGA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Brf Hörnet 2 769629-1108.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN WALDMANN christian.waldmann@lnu.se	Signed Authenticated	02.05.2024 13:01 02.05.2024 13:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/19) IP: 194.47.102.27
2. ROSSE SVENSSON rossesvensson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 13:02 02.05.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/30) IP: 83.255.64.236
3. JAN LUNDSTRÖM jan.nacka.lundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 07:34 02.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/08/05) IP: 94.191.152.137
4. Helena Björkman helena.bjorkman@advicerevision.se	Signed Authenticated	03.05.2024 07:56 03.05.2024 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/15) IP: 62.182.223.229

\* 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