

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RENEN UPA, LULEÅ

797000-0217

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RENEN UPA, LULEÅ får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark.

Du som ägare till en bostadsrätt äger 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 kostnader för t.ex. löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Varje boende i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som fattas 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 lämnas in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

En bostadsrättshavare har nyttjanderätten till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrättshavare har skyldighet att ta hand om sin bostad och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade ansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Medlemsinformation

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning

Året började med en styrelse bestående av Monica Kircher, ordförande, Emma Hemphälä-Fägnell, kassör och Joakim Wirtoft, sekreterare.

På årsstämman valdes en ny styrelse med bestående av Margareta Röjlar, ordförande,

Anders Perä, kassör och Ebba Forsberg, sekreterare.

Suppleanter: Christina Lemon och Inger Karlman.

Revisorer: Anders Lagrenius och Petter Hortlund.

2023-12-01 avgick Ebba Forsberg och Christina Lemon gick in i styrelsen som sekreterare.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda styrelsemöten.

Under året har 2 överlåtelse skett.

Årsavgiften har varit 505 kr/m² och år.

Utöver avgiften betalar varje lägenhet en fast avgift 215 kr / mån för balkongerna och 76 kr / månad för kabel TV (Tele2).

Varje lägenhet betalar också hushållsel med 200 kr / mån och renhållning med 160 kr / mån. Avläsning av elmätare sker 2 ggr /år, 31 mars och 30 september. Överskott/underskott för hushållsel regleras i efterskott månaden efter avläsningen. Kostnaden för renhållningen kontrolleras och regleras 1 gång/år, 31 mars och över/underskott regleras två månader efter.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	773	733	715	680
Resultat efter finansiella poster	39	6	37	-45
Soliditet %	-2	-3	-3	-4
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	505	485	485	470
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 137	3 232	3 348	3 457
Sparande (kr) per kvadratmeter	220	176	202	191
Räntekänslighet %	6,21	6,66	6,9	7,36
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	246	239	226	216

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 988	4 184	-203 332	6 360
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			6 360	-6 360
Årets resultat				39 376
Belopp vid årets utgång	71 988	4 184	-196 972	39 376

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-196 972
Årets resultat	39 376
<i>Summa</i>	<i>-157 596</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-157 596
<i>Summa</i>	<i>-157 596</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	773 268	732 777
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	773 268	732 777
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	2 -544 943	-539 114
Personalkostnader	-9 753	-7 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-125 854	-125 854
Summa rörelsekostnader	-680 550	-672 853
Rörelseresultat	92 718	59 924
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53 368	-53 568
Summa finansiella poster	-53 342	-53 564
Resultat efter finansiella poster	39 376	6 360
Resultat före skatt	39 376	6 360
Årets resultat	39 376	6 360

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	3 328 554	3 454 408
Markanläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 328 554	3 454 408
Summa anläggningstillgångar		3 328 554	3 454 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		137	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 064	17 463
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		19 201	17 466
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		200 719	180 179
<i>Summa kassa och bank</i>		200 719	180 179
Summa omsättningstillgångar		219 920	197 645
SUMMA TILLGÅNGAR		3 548 474	3 652 053

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	71 988	71 988
Reservfond	4 184	4 184
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>76 172</i>	<i>76 172</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-196 972	-203 332
Årets resultat	39 376	6 360
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-157 596</i>	<i>-196 972</i>
Summa eget kapital	-81 424	-120 800
Långfristiga skulder 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 507 478	3 612 978
Summa långfristiga skulder	3 507 478	3 612 978
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	29 052	28 235
Fond för inre underhåll	13 371	30 412
Skatteskulder	1 169	49
Övriga skulder	1 153	1 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 675	99 294
Summa kortfristiga skulder	122 420	159 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 548 474	3 652 053

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	92 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	125 854
Erhållen ränta	26
Erlagd ränta	-53 368
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>165 230</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 735
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-20 414

Kassaflöde från den löpande verksamheten 143 081

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-105 500
Fond för inre underhåll	-17 041

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -122 541

Årets kassaflöde 20 540

Likvida medel vid årets början 180 179

Likvida medel vid årets slut 200 719

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

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

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

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Sandning	17 851	9 471
	Snöröjning	8 000	9 000
	Trappstädning	18 413	17 676
	El	89 830	98 631
	KabelTV	16 958	15 378
	Fjärrvärme	124 711	111 655
	Vatten och avlopp	60 503	57 128
	Renhållning	26 601	22 829
	Reparationer och underhåll av fastighet	79 873	64 910
	Fastighetsskatt	25 424	24 304
	Förbrukningsinventarier	12 082	1 411
	Förbrukningsmaterial	2 839	56 559
	Vår/höststädning	–	420

Fastighetsförsäkring	29 528	26 299
Administrationskostnader	2 471	3 573
Övriga externa tjänster	4 390	5 519
Summa	519 474	524 763

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 292 700	6 292 700
	Utgående anskaffningsvärden	6 292 700	6 292 700
	Ingående avskrivningar	-2 838 292	-2 712 438
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-125 854	-125 854
	Utgående avskrivningar	-2 964 146	-2 838 292
	Redovisat värde	3 328 554	3 454 408

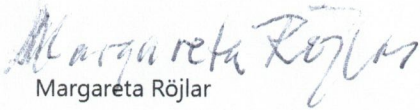
Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 860	26 860
	Utgående anskaffningsvärden	26 860	26 860
	Ingående avskrivningar	-26 860	-26 860
	Utgående avskrivningar	-26 860	-26 860
	Redovisat värde	0	0

Not 5	Hypotekslån			
	Lånenummer	Skuld 31/12	Bunden tom	Ränta
	21-000392-577406	160 314	3 månaders	4,22%
	21-000392-585682	819 500	2023-12-01	2,20%
	21-000392-615331	366 388	2027-09-30	1,11%
	21-000392-615333	949 396	2027-09-30	1,11%
	21-000392-626869	602 000	2024-12-01	1,18%
	21-000392-673697	96 000	2025-10-30	1,31%
	21-000392-721562	619 380	2025-09-30	1,19%
	Summa	3 612 978		

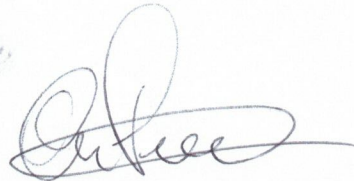
UNDERSKRIFTER

Luleå


2/4-24



Margareta Röjlar



Anders Perä



Christina Lemon

Revisionsberättelse

Till årsmöte i BRF Renen

Org.nr 797000-0217

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i BRF Renen. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 21 April 2024



Anders Lagrenius



Petter Hortlund