

Årsredovisning

för

Brf Rördelen 1

718500-0390

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Rördelen 1 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus (fastigheten Flen Mellösa-Näs 10:36) upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet och mark innehas med äganderätt, ingen del i samfällighet förekommer.

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Hälleforsnäs i Flens Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes ytterligare 2 % fr o m 2023-01-01 för att möta ökade kostnader och räntor.

Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årsskiftet 35 st medlemmar och 30 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Föreningens huvudintäkter	1 534	1 350	1 337	1 384
Resultat efter finansiella poster	57	265	247	361
Soliditet (%)	19	18	33	28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 117	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 758	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	163 500	485 701	797 726	265 032	1 711 959
Disposition av föregående års resultat:			265 032	-265 032	0
Avsättn fond yttre underhåll		125 000	-125 000		0
Årets resultat				56 584	56 584
Belopp vid årets utgång	163 500	610 701	937 758	56 584	1 768 543

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	937 757
årets vinst	56 584
	994 341
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	125 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	869 341
	994 341

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 533 919	1 350 338
Övriga rörelseintäkter		24 609	-1 498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 558 528	1 348 840
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-848 069	-442 560
Övriga externa kostnader		-161 402	-219 368
Personalkostnader	4	-58 831	-33 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 192	-223 259
Summa rörelsekostnader		-1 346 494	-918 833
Rörelseresultat		212 034	430 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 461	-164 977
Summa finansiella poster		-155 450	-164 975
Resultat efter finansiella poster		56 584	265 032
Resultat före skatt		56 584	265 032
Årets resultat		56 584	265 032

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	7 948 325	8 226 517
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 948 325	8 226 517

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	759 500	639 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		759 500	639 500
Summa anläggningstillgångar		8 707 825	8 866 017

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		221 447	220 369
Övriga fordringar		84 458	21 519
Summa kortfristiga fordringar		305 905	241 888

Kassa och bank

Kassa och bank		254 196	170 745
Summa kassa och bank		254 196	170 745
Summa omsättningstillgångar		560 101	412 633

SUMMA TILLGÅNGAR

9 267 926

9 278 650

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	163 500	163 500
Yttre reparationsfond	610 701	485 701
Summa bundet eget kapital	774 201	649 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	937 757	797 726
Årets resultat	56 584	265 032
Summa fritt eget kapital	994 341	1 062 758
Summa eget kapital	1 768 542	1 711 959

Långfristiga skulder

9, 11

Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 605 524	6 797 692
Fond för inre underhåll		127 530	116 394
Summa långfristiga skulder		6 733 054	6 914 086

Kortfristiga skulder

11

Kortfristig del skuld kreditinstitut		192 168	192 168
Leverantörsskulder		119 755	22 712
Skatteskulder		33 708	28 086
Övriga skulder		18 223	90 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 476	319 217
Summa kortfristiga skulder		766 330	652 605

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 267 926

9 278 650

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	56 584	265 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	278 192	223 259
Betald skatt	6 549	1 360

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

341 325 489 651

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 078	-9 044
Förändring av kortfristiga fordringar	-63 866	0
Förändring av leverantörsskulder	97 043	8 685
Förändring av kortfristiga skulder	11 057	10 281

Kassaflöde från den löpande verksamheten

384 481 499 573

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5 895 995
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-120 000	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	441 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-120 000 -5 454 995

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	11 136	4 753 364
Amortering av lån	-192 168	-186 823

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-181 032 4 566 541

Årets kassaflöde

83 449 -388 881

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 170 745 559 626

Likvida medel vid årets slut

254 194 170 745

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 (år):

Byggnader	50
Bergvärmeinstallation	20
Inventarier	5

Föreningens huvudintäkter

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.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 175 528	7 175 528
	7 175 528	7 175 528

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsens underhållsplan för 2024 - 2025 lyder enligt följande:

- Asfaltering av p-platser Nygatan och garageplatser infart från Kärrgatan.
- Ny huv på skorstenen.
- Nya handtag och skydd för gångjärnen på garageportarna.
- Göra iordning gräsmattan med ny jord och så med gräsfrön

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 225 042	1 208 097
Hyror garage, parkeringsplatser och lokaler	36 168	37 478
Delning värmekostnader, Brf Rördelen 3	272 713	104 761
	1 533 923	1 350 336

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, renhållning, vatten och avlopp.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
El och uppvärmning	403 334	123 107
Vatten och avlopp	217 770	192 596
Städning och renhållning	67 581	50 938
Reparation och underhåll	159 384	75 919
	848 069	442 560

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Bergvärmeanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 291 000	1 291 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 291 000	1 291 000
Ingående avskrivningar	-968 248	-903 700
Årets avskrivningar	-64 550	-64 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 032 798	-968 248
Utgående redovisat värde	258 202	322 752

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 882 118	4 986 123
Inglasning balkonger		5 895 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 882 118	10 882 118
Ingående avskrivningar	-2 978 353	-2 823 208
Årets avskrivningar	-213 642	-155 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 191 995	-2 978 353
Utgående redovisat värde	7 690 123	7 903 765

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 066	223 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 066	223 066
Ingående avskrivningar	-223 066	-219 500
Årets avskrivningar		-3 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 066	-223 066
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Utgörs av placering i Roburs fond Bas 25.

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter bokslutsdagen	5 971 150	6 047 450
	5 971 150	6 047 450

Not 10 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sörmlands Sparbank	4,13	445 042	560 910
Sörmlands Sparbank	1,79	1 254 500	1 280 500
Sörmlands Sparbank	1,83	5 098 150	5 148 450
		6 797 692	6 989 860
Kortfristig del av långfristig skuld		192 168	192 168

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 797 692 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 605 524	6 797 692
	6 605 524	6 797 692
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	192 168	192 168
	192 168	192 168

Hälleforsnäs den 2024 03 26

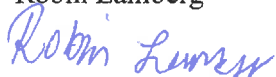
Mikael Olsson
Ordförande



Sune Andersson



Robin Lamberg



Aina Persson



Max Lamberg

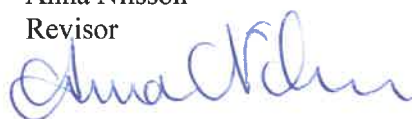


Vår revisionsberättelse har lämnats

Gun Nilsson
Revisor



Anna Nilsson
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rördelen 1
Org.nr 718500-0390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rördelen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rördelen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rördelen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Rördelen 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Gun Nilsson
Revisor



Anna Nilsson
Revisor