

Årsredovisning

för

BRF Opalen i Vagnhärad

769634-8841

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Opalen i Vagnhärad 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 registrerades 2017-06-09. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Trosa fagerhult 2:222 den 10 december 2017. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 9.359.345 kronor. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-06-09 och 2018-11-12

Föreningens fastighet har förvärvats genom paketering i ett aktiebolag. Då föreningen tillämpar K2 har redovisningen inte kunnat ske i enlighet med RedU9. Förvärvet medförde därför en nedskrivning med ett väsentligt belopp vilket till stor del förklarar den ansamlade förlusten.

Föreningen har under 2022 betalat ut 26 250kr kronor i styrelesarvoden.

Föreningen har sitt säte i Vagnhärad.

Fastigheten

Fastigheten Trosa Fagerhult 2:222 består av 26 bostadsrättslägenheter. Samtliga bostadsrättslägenheter är per 2023-12-31 upplåna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadsrättslägenheter uppgår till sammanlagt 45.217.350 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s k äkta bostadsrättssförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men ska upprätta en under 2024.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 23.819.000 kronor, varav byggnad 21.000.000 kronor och mark 2.819.000 kronor.

Avskrivning på byggnad sker med 1 procent på anskaffningsvärdet.

Under 2023 har 3 lägenheter bytt ägare.

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgifterna med 46,68% med start den 1 februari 2024

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska enligt stadgarna avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledamöter är:

Ordförande Roland Berg
Ledamot Björn Granholm
Ledamot Marianne Pettersson
Ledamot Marianne Isaksson
Ledamot Nermina Nokovic
Suppleant Carol Barcus

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer:

Jörgen Göthed, Bo Revision i Sverige AB

Föreningens lån

Föreningen har ett lån hos Danske Bank om totalt 20. 904.923 kronor

Fast ränta 1 år 4,29% ränta, amortering 26.779kr / kvartal

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 160	1 059	1 008	1 009
Resultat efter finansiella poster	-170	-282	-232	-336
Soliditet (%)	59,8	59,9	60,0	60,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	596	583	583
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 976	13 043	13 109	13 176
Sparande per kvm (kr/kvm)	208	138	170	105
Räntekänslighet (%)	19,5	21,9	22,5	22,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	146	129	130	119
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4	90,6	93,3	93,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 976	13 043	13 109	13 176

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 217 350	48 333	-13 320 943	-282 303	31 662 437
Underhållsfond		48 333	-48 333		0
Disposition av föregående års resultat:			-282 303	282 303	0
Årets resultat				-169 600	-169 600
Belopp vid årets utgång	45 217 350	96 666	-13 651 579	-169 600	31 492 837

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 651 580
årets förlust	-169 600
	-13 821 180

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 333
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-13 869 513
	-13 821 180

Räkenskapsåret visar ett underskott på ca 170tkr, men det löpande kassaflödet är rimligt. Av flerårsöversikten framgår att sparandet per kvm är 208kr. Syftet med sparandet är bla att skapa medel för framtida åtgärder på fastigheten. Räntekostnaderna ökar men med beslutad avgiftshöjning kommer vi fortsätta spara likvida medel även under 2024.

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter	2	1 133 422	1 021 946
Övriga rörelseintäkter		26 705	37 199
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 160 127	1 059 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-495 385	-465 093
Övriga externa kostnader	4	-137 849	-181 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 224	-505 224
Summa rörelsekostnader		-1 138 458	-1 152 111
Rörelseresultat		21 669	-92 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 293	-189 337
Summa finansiella poster		-191 270	-189 337
Resultat efter finansiella poster		-169 601	-282 303
Resultat före skatt		-169 601	-282 303
Årets resultat		-169 600	-282 303

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 673 145	52 178 369
Summa materiella anläggningstillgångar		51 673 145	52 178 369
Summa anläggningstillgångar		51 673 145	52 178 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 575	2 866
Övriga fordringar		12 787	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 608	25 676
Summa kortfristiga fordringar		45 970	28 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		906 386	669 950
Summa kassa och bank		906 386	669 950
Summa omsättningstillgångar		952 356	698 492
SUMMA TILLGÅNGAR		52 625 501	52 876 861

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 217 350	45 217 350
Fond för planerat underhåll		96 666	48 333
Summa bundet eget kapital		45 314 016	45 265 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 651 580	-13 320 943
Årets resultat		-169 600	-282 303
Summa fritt eget kapital		-13 821 180	-13 603 246
Summa eget kapital		31 492 836	31 662 437
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 904 923	21 012 039
Leverantörsskulder		60 421	27 426
Övriga skulder		12 246	10 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 075	164 258
Summa kortfristiga skulder		21 132 665	21 214 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 625 501	52 876 861

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-169 600	-282 303
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		505 224	505 224
Betald skatt		-4 912	1 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		330 712	223 956
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 709	2 366
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 807	-1 964
Förändring av leverantörsskulder		32 995	21 657
Förändring av kortfristiga skulder		-7 638	47 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 553	293 231
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-107 116	-107 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-107 116	-107 116
Årets kassaflöde		236 437	186 115
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		669 950	483 835
Likvida medel vid årets slut		906 387	669 950

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 100år

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.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 071 624	959 846
Hyror garage och parkeringsplatser	61 800	62 100
	1 133 424	1 021 946

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
El	32 358	41 163
Värme	152 036	120 089
Vatten och avlopp	51 448	46 399
Sohämtning	44 232	30 722
Utemiljö	78 375	104 298
Renhållning trapphus	27 528	25 875
Reparation och underhåll	39 148	33 229
Bevakning och larm	26 614	20 378
Försäkring	20 246	19 540
Fiber	23 400	23 400
Fastighetsskatt	0	0
	495 385	465 093

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	40 978	52 499
Revision	11 875	19 500
Föreningsavgifter	9 225	8 108
Styrelsearvoden	30 621	47 348
Övriga kostnader	32 168	34 133
Fastighetskötsel	12 920	20 206
	137 787	181 794

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 199 266	54 199 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 266	54 199 266
Ingående avskrivningar	-2 020 896	-1 515 672
Årets avskrivningar	-505 224	-505 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 526 120	-2 020 896
Utgående redovisat värde	51 673 146	52 178 370

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20.904.923 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Lån som förfaller inom 5 år	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Lån som förfaller inom 1 år	20 949 233	21 012 039
	20 949 233	21 012 039

Trosa den 29 februari 2024

Roland Berg
Ordförande

Marianne Isaksson

Nermina Nukovic

Marianne Pettersson

Björn Granholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Revisor