

Årsredovisning för

Brf Forsbackahus nr 2

785000-0279

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsbackahus nr 2, 785000-0279, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Brf Forsbackahus nr 2 äger och förvaltar fastigheten Forsbacka 3:3 i Forsbacka. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Styrelse, revisor och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Tommy Viktorsson	Ordförande
Sölve Wiklund	Vice värd
Anette Viktorsson	
Jan Hedenström	
Alexander Jonsson	
Solfrid Mårtensson	Suppleant
Per Melin	

Revisorer

Håkan Mattsson	Sanrev AB
<i>Valberedning</i>	

Per-Erik Jonsson
Jörgen Sundin

Av ledamöterna är alla bostadsrättsinnehavare och boende inom föreningen.

Fastigheten

Fastigheterna är försäkrade med fullvärdesgaranti hos Länsförsäkringar.

I fastighetsförsäkringen ingår även soprummen samt ansvarsförsäkring för förtroendevalda.

I föreningen finns 116 st lägenheter och 13 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1:or - 36 st
- 2:or - 40 st
- 3:or - 30 st
- 4:or - 10 st

12 stycken överlåtelse har skett under året och samtliga nya bostadsrättsinnehavare har beviljats medlemsskap i föreningen.

Fastighetens taxeringsvärde är efter 2022 års taxering totalt 28 119 000 kr varav 6 425 000 kr utgör markvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft 2 möten med medlemmarna vilka besöktes av 30-40 personer/gång.

Utförda arbeten under 2023 är pumpgrop, Storgatan 20B. Lagning av grund på Mariagatan 4.

Översyn av takens plåtkonstruktioner vilka målats. En ny torktumlare har anskaffats till Storgatan 20.

Översyn av träd inom området och ett träd har bytts ut.

Planerade arbeten för 2024

Under 2025 planeras inga större reparationer och investeringar utan inriktningen är att lösa ett lån i september.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kkr 2020-12-31
Nettoomsättning	4 727	4 633	4 614	4 421
Årets resultat	80	403	765	931
Balansomslutning	19 740	19 894	19 898	19 372
Soliditet %	43	43	41	38
Likviditet %	138	93	43	170
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	691	691	663
Driftskostnader, kr/m ²	465	406	383	334
Ränta, kr/m ²	19	20	22	24
Underhållsfond, kr/m ²	172	158	145	131
Lån, kr/m ²	1 371	1 436	1 500	1 565
Sparande, kr/m ²	180	199	227	232
Räntekänslighet	1,98	2,13	2,24	2,42
Energikostnad, kr/m ²	266	246	239	208

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Bostadsarea = 6259 m²

Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m², lån kr/m², sparande kr/m² och energikostnad kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. Bostadsarea + lokalarea = 7302 m²

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	204 100	1 155 696	7 125 478
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till Fond för yttre underhåll		100 000	-100 000
Årets resultat			79 941
Vid årets slut	204 100	1 255 696	7 105 419

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserat resultat	7 025 478
Årets resultat	79 941
	7 105 419
Avsättning till Fond för yttre underhåll	100 000
överföring till balanserat resultat	7 005 419
Summa	7 105 419

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 726 846	4 632 689
Övriga rörelseintäkter		85 450	72 891
		<u>4 812 296</u>	<u>4 705 580</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 398 902	-2 962 093
Fastighetsadministration	4	-171 615	-176 558
Personalkostnader	5	-262 336	-260 264
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-790 140	-710 971
Rörelseresultat		<u>189 303</u>	<u>595 694</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		28 677	-48 269
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-138 039	-144 180
Resultat efter finansiella poster		<u>79 941</u>	<u>403 245</u>
Resultat före skatt		<u>79 941</u>	<u>403 245</u>
Årets resultat		<u>79 941</u>	<u>403 245</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	17 388 720	18 499 513
Inventarier, verktyg och installationer	9	101 070	95 463
		17 489 790	18 594 976
Summa anläggningstillgångar		17 489 790	18 594 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 735	2 600
Övriga fordringar		215	179 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	187 220	179 041
		194 170	360 943
Kassa och bank		2 056 471	938 253
Summa omsättningstillgångar		2 250 641	1 299 196
SUMMA TILLGÅNGAR		19 740 431	19 894 172

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		204 100	204 100
Fond för yttre underhåll		1 255 696	1 155 696
		<u>1 459 796</u>	<u>1 359 796</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 025 478	6 722 233
Årets resultat		79 941	403 245
		<u>7 105 419</u>	<u>7 125 478</u>
Summa eget kapital		<u>8 565 215</u>	<u>8 485 274</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 539 559	10 011 227
		<u>9 539 559</u>	<u>10 011 227</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	471 668	471 668
Leverantörsskulder		431 091	283 233
Skatteskulder		50 429	28 170
Övriga kortfristiga skulder		14 600	14 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	667 869	600 000
		<u>1 635 657</u>	<u>1 397 671</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 740 431</u>	<u>19 894 172</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		79 941	403 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		790 140	759 290
		870 081	1 162 535
Betald inkomstskatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		870 081	1 162 535
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		166 773	-197 617
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		237 986	64 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 274 840	1 029 072
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-43 534	-783 410
Bidrag till materiella anläggningstillgångar		358 580	
Förvärv av finansiella tillgångar			-301 500
Avyttring av finansiella tillgångar			1 061 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		315 046	-23 842
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-471 668	-471 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-471 668	-471 668
Årets kassaflöde		1 118 218	533 562
Likvida medel vid årets början		938 253	404 692
Likvida medel vid årets slut		2 056 471	938 254

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Erhållen ränta	28 677	50
Erlagd ränta	138 039	144 180

Not Likvida medel

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavande	2 056 471	938 253
	2 056 471	938 253

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 882 474 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 589 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [fastigheterna] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme och grund	100
-Inre ytskikt och vitvaror	100
-Köksinredning	100
-Stammar	50
-Fönster o dörrar	40
- Balkonger	40
Markanläggningar	20
Fasader	15
Maskiner och inventarier	5
Installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter och hyror bostäder	4 395 258	4 329 912
Lokaler	105 427	104 843
Garage	127 668	118 800
Parkeringsplatser	84 860	79 860
Hyses och avgiftsbortfall	-	-726
Elförbrukning elladdare	13 633	
Summa	4 726 846	4 632 689

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Elavgifter	161 367	199 260
Värme	1 313 192	1 112 559
Sotning	56 893	
Vattenavgifter	468 172	481 024
Renhållning	233 410	215 114
Underhåll och reparationer	443 462	336 321
Kabel-TV	241 258	222 263
Yttre renhållning	225 044	144 317
Fastighetsskatt	92 190	93 060
Fastighetsförsäkring	112 343	108 302
Fastighetsskötsel och förvaltning	51 571	49 873
Summa	3 398 902	2 962 093

Not 4 Fastighetsadministration

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsarvode	100 460	98 653
Bankkostnader	5 352	5 261
Diverse övriga kostnader	49 677	53 520
Revisionsarvode	16 126	19 124
Summa	171 615	176 558

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	1	1	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avskrivning byggnad	632 356	632 356
Avskrivning markanläggning	119 857	41 414
Avskrivning inventarier	37 927	37 201
	790 140	710 971

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	138 015	144 137
Räntekostnader skattekonto	24	43
Summa	138 039	144 180

Not 8 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 055 620	30 272 210
-Nyanskaffningar		783 410
-Bidrag till materiella anl.tillgångar	-358 580	
Vid årets slut	30 697 040	31 055 620
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 556 107	-11 882 337
-Årets avskrivning	-752 213	-673 770
Vid årets slut	-13 308 320	-12 556 107
Redovisat värde vid årets slut	17 388 720	18 499 513

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	124 767	124 767
Redovisat värde vid årets slut	124 767	124 767
Taxeringsvärde byggnader:	21 694 000	21 694 000
Taxeringsvärde mark:	6 425 000	6 425 000
	28 119 000	28 119 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 143 907	1 143 907
-Nyanskaffningar	43 534	
-Avyttringar och utrangeringar	-31 323	
	1 156 118	1 143 907
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 048 444	-1 011 243
- Avyttringar och utrangeringar	31 323	
-Årets avskrivning	-37 927	-37 201
	-1 055 048	-1 048 444
Redovisat värde vid årets slut	101 070	95 463

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		807 887
-Tillkommande tillgångar		301 500
-Avgående tillgångar		-1 109 387
Redovisat värde vid årets slut		-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 337	92 476
Förutbetalda kabel-TV avgifter	62 520	60 286
Förutbetalda dataprogram	15 860	26 279
Upplupna ränteintäkter	9 503	
	187 220	179 041

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Låneskuld 230101	Låneskuld 231231
Swedbank Hypotek	1,11	2024-09-25	1 647 915	1 552 915
Swedbank Hypotek	1,38	2026-04-24	1 749 980	1 633 312
Swedbank Hypotek	1,63	2026-11-25	3 822 500	3 712 500
Swedbank Hypotek	1,10	2024-09-25	3 262 500	3 112 500
			10 482 895	10 011 227

Nästa års amortering 471 668

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år
efter balansdagen 7 652 887

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	12 465	13 116
Förutbetalda hyresintäkter	401 150	360 748
Övriga upplupna kostnader	254 254	226 136
	667 869	600 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 247 600	16 247 600
	16 247 600	16 247 600
Summa ställda säkerheter	16 247 600	16 247 600

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder.

Sparande, kr/km²

Årets resultat + Avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll / total yta

Räntekänslighet

Långfristiga skulder/Omsättning

Energikostnad

Totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) /totala ytan

Underskrifter

Forsbacka den / 2024

Tommy Viktorsson
Styrelseordförande

Anette Viktorsson

Jan Hedenström

Sölve Wiklund

Alexander Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024
Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor