

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Broby 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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har antagits vid årsmöte 5 mars 2013 och registrerats av Boverket 2014-07-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Åmberg 6:226 bebyggdes 1989 av Faluhus Entreprenad AB och är belägen i Sunne Kommun.

På fastigheten finns 8st tvåplans parhus, 3st enplans parhus, samt 5st småhus innehållande 27 bostadslägenheter.

Lägenhetsfördelning

27 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 043 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2023-03-21 bestått av:

Ordinarie:	Sara Chöler	Lgh 13
	Lotta Velander	Lgh 15
	Camilla Kjellstrand	Lgh 20
	Ann-Katrin Grönros	Lgh 2
	Thore Sandvik	Lgh 24
Suppleanter:	Jimmy Samuelsson	Lgh 16
	Lennart Persson	Lgh 1
	Anders Braneby	Lgh 4
	Mattias Johansson	Lgh 9
Revisor Ordinarie	Mikael Sundberg	Ludvig & Co
Valberedning	Carina Skymberg	Lgh 10
	Tord Nordin	Lgh 11

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att använda lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen har vid årets slut 44 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, samt ett Konstituerande möte.

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts i Ludvig & Co's regi.

Fastighetsskötseln har lejt ut till MG Bygg, Ulvsby miljö AB och Air4You, samt hjälpsamma medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar i Karlstad. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkring.) Vidare är samtliga boende inom föreningen försäkrade mot olycksfall.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har satts till värde år 1990

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2023 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 0,75 % av taxeringsvärdet, med ett takbelopp på 8 874 kronor per värderingsenhet, för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark. Antalet huskroppar i föreningen är 15,5 (gruppboende är skattebefriad).

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målningsarbete och brädfodring på lägenheterna 19 och 21.

Ny altandörr på lägenheterna 19 och 21.

Ny entré och förrådsdörr med tillhörande lås och nycklar på lägenheterna 19, 21 och 22.

Ny dörr med tillhörande lås och nycklar på gemensamt förråd samt fibercentral.

Årsavgifter

Om vi skall ha en renovering som håller planen och möjlighet att betala ränta avseende lån bör avgiften justeras upp.

Denna justering mynnade ut i en höjning 10 % av avgiften för samtliga.

Övrigt

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sunne.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 076	1 804	1 789	1 756
Resultat efter finansiella poster	328	87	-74	-101
Soliditet (%)	17,5	14,3	13,5	14,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	579	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 097	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 097	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	320	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0	0,0

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet ingår ej i någon samfällighet.

Uppgift om energikostnad per kvadratmeter utelämnas då dessa inte ingår i årsavgiften.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	438 273
årets vinst	294 969
	733 242
disponeras så att	
i ny räkning överföres	733 242
	733 242

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.			
Nettoomsättning	1	2 076 131	1 803 666
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 076 131	1 803 666
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-799 832	-765 549
Personalkostnader	2	-98 279	-95 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 614	-509 519
Summa rörelsekostnader		-1 401 725	-1 370 303
Rörelseresultat		674 406	433 363
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 157	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 521	-346 208
Summa finansiella poster		-346 364	-345 928
Resultat efter finansiella poster		328 042	87 435
Resultat före skatt		328 042	87 435
Skatter			
Skatt på årets resultat		-33 073	0
Årets resultat		294 969	87 435

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	15 979 906	16 420 204
Fibernät	4	0	17 775
Solceller	5	1 557 500	1 603 041
Summa materiella anläggningstillgångar		17 537 406	18 041 020
Summa anläggningstillgångar		17 537 406	18 041 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 828	18 959
Övriga fordringar		774	4 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 531	73 110
Summa kortfristiga fordringar		95 133	96 351
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		222 422	132 050
Summa kortfristiga placeringar		222 422	132 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		413 204	163 558
Summa kassa och bank		413 204	163 558
Summa omsättningstillgångar		730 759	391 959
SUMMA TILLGÅNGAR		18 268 165	18 432 979

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 192 000	2 192 000
Summa bundet eget kapital		2 192 000	2 192 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		438 273	350 838
Årets resultat		294 969	87 435
Summa fritt eget kapital		733 242	438 273
Summa eget kapital		2 925 242	2 630 273
Avsättningar			
Övriga avsättningar		350 000	350 000
Summa avsättningar		350 000	350 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	14 179 817	14 699 313
Summa långfristiga skulder		14 179 817	14 699 313
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	519 496	519 496
Leverantörsskulder		98 194	68 956
Skatteskulder		29 180	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		166 236	164 941
Summa kortfristiga skulder		813 106	753 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 268 165	18 432 979

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		328 042	87 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		503 614	509 519
Förändring skattekontot		-385	-24
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		831 271	596 930
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 131	-8 122
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 421	-8 855
Förändring av leverantörsskulder		29 238	68 190
Förändring av kortfristiga skulder		1 295	19 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten		859 514	667 188
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar bank		-519 496	-519 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-519 496	-519 496
Årets kassaflöde		340 018	147 692
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		295 608	147 915
Likvida medel vid årets slut		635 626	295 607

Noter

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	20 - 66,67 år
Fibernät	10 år
Solceller	40 år

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.

Not 1 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv och bredband.

Not 2 Arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 124	71 407

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 590 031	28 590 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 590 031	28 590 031
Ingående avskrivningar	-12 169 827	-11 729 554
Årets avskrivningar	-440 298	-440 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 610 125	-12 169 827
Utgående redovisat värde	15 979 906	16 420 204

Not 4 Fibernät

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 007	237 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 007	237 007
Ingående avskrivningar	-219 232	-195 533
Årets avskrivningar	-17 775	-23 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 007	-219 232
Utgående redovisat värde	0	17 775

Not 5 Solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 821 755	1 821 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 821 755	1 821 755
Ingående avskrivningar	-218 714	-173 167
Årets avskrivningar	-45 541	-45 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 255	-218 714
Utgående redovisat värde	1 557 500	1 603 041

Anskaffningsvärdet har reducerats med ett investeringsstöd på 842 550 kronor.

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 101 833	12 621 329
	12 101 833	12 621 329

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 699 313 (15 218 809) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 179 817	14 699 313
	14 179 817	14 699 313
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	519 496	519 496
	519 496	519 496

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 609 000	17 609 000
	17 609 000	17 609 000

Sunne 2024-02-22

Sara Chöler

Ann-Katrin Grönros

Camilla Kjellstrand

Lotta Velandar

Thore Sandvik

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-23

Mikael Sundberg
Revisor