

Årsredovisning

för

Brf Hadi nr 7

783800-0656

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Hadi nr 7 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att äga bostadshus i Ludvika för att där åt sina medlemmar upplåta bostäder och affärslokaler under nyttjanderätt på obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Ludvika.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Persson	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Karin Larsson	Kassör	2024
Britt-Marie Pira	Sekreterare	2024
Alf Holmgren	Ledamot	2025

Under året har en ordinariestämma och en extrastämma genomförts, och styrelsen har haft 10 st protokollförda möten.

Ordinarie revisorer

Ronny Norrman	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2024
Jan Dufström	2024

Valberedning

Mattias Lundqvist	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2024
Marie Lundqvist Bergelin	2024

Fastigheter

Ludvika Loke 11

Underhåll

Under hösten 2023 avslutades den första delen av arbetet med att förnya ventilations- och värmesystemet, den andra delen fortsätter och färdigställs under 2024. För delar av detta arbete har den yttre underhållsfonden tagits i anspråk.

Detta verksamhetsår har föreningen genomfört löpande underhåll på bland annat hissarna och fasaden.

Föreningen har sedan tidigare genomfört följande underhåll:

Underhåll	År
Ventilations och värme system	2023
Tak	2014
Avloppstammar	2010
Fönster	2008
Köksstammar	2005
Hiss	2001
Fasad	2001
Elledningar	1980

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
1	Lägenheter	1:a 36 kvm
1	Lägenheter	2:a 54 kvm
26	Lägenheter	3:or 67 - 76 kvm
6	Lägenheter	5:or 115 kvm
1	Lägenheter	121 kvm
8	Lägenheter	Affärslokaler
43	Totalt	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit upp nya lån, för att kunna genomföra renoveringen av värme- och ventilationssystemen. Detta har påverkat resultatet med högre räntor, och för att komma tillrätta med det underskott som detta medför har styrelsen beslutat att höja avgiften med 25% från och med januari 2024.

Medlemsinformation

Totalt har föreningen 48 st medlemmar, och har under 2023 fått en ny medlem, Ehsan Khalegyar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 562	2 354	2 289	2 327
Resultat efter finansiella poster	-680	173	233	536
Soliditet (%)	6,7	11,2	30,1	27,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	604	563	553	555
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 517	4 669	1 336	1 398
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 517	4 669	1 336	1 398
Sparande per kvm (kr/kvm)	7	192	232	261
Räntekänslighet (%)	10,8	8,3	2,4	2,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	194	197	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,1	96,6	97,4	96,1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 000	1 876 120	440 324	172 931	2 676 375
lanspråktagande av fond		-679 693	679 693		0
Disposition av föregående års resultat:		57 000	115 931	-172 931	0
Årets resultat				-679 694	-679 694
Belopp vid årets utgång	187 000	1 253 427	1 235 948	-679 694	1 996 681

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 235 948
årets förlust	-679 693
	556 255

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	57 000
i ny räkning överföres	499 255
	556 255

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 561 602	2 353 577
Övriga intäkter		500	500
		2 562 102	2 354 077
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 299 027	-1 356 358
Övriga kostnader		-46 054	-55 135
Personalkostnader	4	-167 609	-209 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 505	-288 435
Övriga rörelsekostnader		-55 366	0
		-2 118 561	-1 909 265
Rörelseresultat		443 541	444 812
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 123 245	-271 895
		-1 123 235	-271 881
Resultat efter finansiella poster		-679 694	172 931
Resultat före skatt		-679 694	172 931
Årets resultat		-679 694	172 931

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 571 928	6 690 256
Inventarier, verktyg och installationer	6	138 060	88 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	16 452 690
		29 709 988	23 231 146
Summa anläggningstillgångar		29 709 988	23 231 146
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 122	0
Övriga fordringar		0	872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	7 237
		29 122	8 109
<i>Kassa och bank</i>		86 500	555 520
Summa omsättningstillgångar		115 622	563 629
SUMMA TILLGÅNGAR		29 825 610	23 794 775

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 000	187 000
Fond för yttre underhåll		1 253 427	1 876 120
		1 440 427	2 063 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 235 948	440 324
Årets resultat		-679 693	172 931
		556 255	613 255
Summa eget kapital		1 996 682	2 676 375
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		14 867 097	15 457 944
Summa långfristiga skulder		14 867 097	15 457 944
Kortfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		11 693 898	3 643 103
Leverantörsskulder		685 809	1 639 482
Övriga skulder		21 746	27 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		560 378	350 660
Summa kortfristiga skulder		12 961 831	5 660 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 825 610	23 794 775

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-679 694	172 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		605 871	288 435
Betald skatt		872	1 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-72 951	463 060
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 122	12 014
Förändring av kortfristiga fordringar		7 237	-1 657
Förändring av leverantörsskulder		-953 673	1 618 426
Förändring av kortfristiga skulder		677 946	235 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-370 563	2 327 834
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 084 712	-15 963 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 084 712	-15 963 065
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		6 986 255	13 457 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 986 255	13 457 232
Årets kassaflöde		-469 020	-177 999
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		555 520	733 519
Likvida medel vid årets slut		86 500	555 520

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar, samt eventuella extra avsättningar för att möta underhållsplanens behov.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, genomsnitt	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skatter

Eftersom föreningens fastighet nyttjas till mer än 60 % till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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
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 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 437 628	2 273 634
Avgifter för hushållsel	88 899	77 024
Övriga avgifter	35 575	2 869
	2 562 102	2 353 527

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sopor, kabel TV, samt försäkring.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	389 725	461 870
El, vatten, avlopp, renhållning	530 388	380 065
Fastighetsskötsel	83 943	20 179
Reparationer, underhåll	103 049	311 850
Taxebundna kostnader	125 574	105 529
Övriga kostnader	55 848	76 866
	1 288 527	1 356 359

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 537 638	11 169 061
Försäljningar/utrangeringar	-100 000	
Omklassificeringar	23 429 028	1 368 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 866 666	12 537 638
Ingående avskrivningar	-5 847 382	-4 227 370
Försäljningar/utrangeringar	44 634	
Omklassificeringar		-1 368 577
Årets avskrivningar	-491 990	-251 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 294 738	-5 847 382
Utgående redovisat värde	29 571 928	6 690 256

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 200	184 200
Inköp	108 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 575	184 200
Ingående avskrivningar	-96 000	-59 000
Årets avskrivningar	-58 515	-37 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 515	-96 000
Utgående redovisat värde	138 060	88 200

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 452 690	489 625
Inköp	6 976 338	15 963 065
Omklassificeringar	-23 429 028	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	16 452 690
Utgående redovisat värde	0	16 452 690

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 622 450	17 842 292
	13 622 450	17 842 292

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 26 560 595 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 867 097	18 849 296
	14 867 097	18 849 296

Fyra stycken av föreningens lån omförhandlas under 2024, totalt 11 224 466 kr. Dessa redovisas därmed som kortfristiga skulder. Det finns inget som tyder på att dessa ej skulle förlängas. Totalt planerar föreningen att amortera 725 444 kr under 2024.

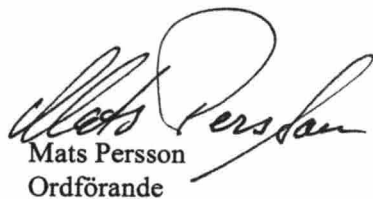
Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11 693 898	251 751
	11 693 898	251 751

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 712 000	26 692 000
	26 712 000	26 692 000

Ludvika den 11 mars 2024

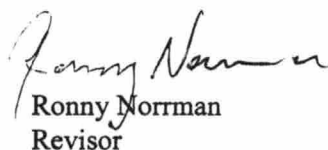

Mats Persson
Ordförande

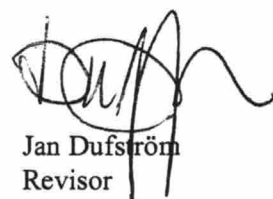

Karin Larsson


Britt-Marie Pira


Alf Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2024


Ronny Norrman
Revisor


Jan Dufström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av ordinarie årsmöte utsedda att granska förvaltning och räkenskaper för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 7 i Ludvika för tiden 1/1 - 31/12 2023, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse:

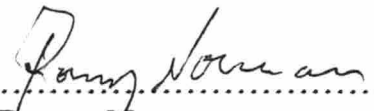
Vid revisionen har vi granskat föreningens räkenskaper, omfattande siffergranskning av verifikationer samt kontroll av huvudbok och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Anledning till anmärkning föreligger inte beträffande de till oss överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltning av föreningens angelägenheter.

Vi tillstyrker:

- att den i årsredovisningen intagna balansräkningen fastställs
- att vinsten disponeras i enlighet med styrelsens förslag
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ludvika 2024-03-13


.....
Ronny Norrman


.....
Jan Dufström