

Årsredovisning för
Brf Riverlodge Hus B
769626-2679

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Riverlodge Hus B, 769626-2679, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten under året:

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten ligger i Kungsberget, Sandvikens kommun och har beteckningen Kungsberget 57:6 och föreningen är ägare av fastigheten. Föreningen består av åtta lägenheter och är försäkrad genom Trygg Hansa. Det finns ingen upprättad underhållsplan.

Föreningen tar ut pantsättningsavgift och överlåtelseavgift betalas av köparen enligt stadgarna. Ekonomisk förvaltare under 2023 Castus Ekonomi & Juridik AB, Växel 010-516 86 00.

Under 2023 har avgiften höjts och föreningen har vänt ett negativt kassaflöde till ett positivt kassaflöde under 2023.

En lägenhet har sålts under året.

Två av bostadsrättsföreningens tre lån i SEB har förhandlats om under året med en bindningstid på ett år och med rörlig ränta.

Föreningens lån enligt nedan:

Lånnummer 38439456

* Bundet till 2024-06-28 rörlig ränta. Lånet är på 1 523 288 sek, per 2024-02-29.

Lånnummer 44863227

* Bundet till 2024-10-28 rörlig ränta. Lånet är på 86 000 sek, per 2024-02-29.

Lånnummer 38444336

* Bundet till 2025-02-28 ränta på 2,95%. Lånet är på 1 466 928 sek, per 2024-02-29.

Styrelsen och övriga funktionärer har följande sammansättning:

- * Henrik Arnesson, (Ordinarie ledamot)
- * Johan von Stockenström, (Ordinarie ledamot)
- * Åsa Michailidou Birgersdotter, (Ordförande)
- * Henrik Lillhage, (Suppleant)
- * Linda Torell, (Suppleant)

Amelie Lundborg har ersatts av Åsa Michailidou Birgersdotter

Ordinarie revisor:

* Niclas Wärenfeldt/ Borevision i Sverige AB

Tidigare underhåll

2018 Installerades gemensamt brandlarm i samtliga lägenheter.

2018 Entrén och trappan har oljats.

2020 Målning av balkonger mot skidbacken.

2020 Installering av från luftsläkt och tilluftsventilation i föreningens undercentral.

2020 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts utan anmärkning.

2021 Besiktning av tak och hänggrännor samt byte av trasiga tegelpannor.

2021 Översyn av motorvärmare uttagen gjord av elektriker.

2021 Vattenpumpen i undercentralen har byts mot ny.

2022 Översyn tak (utan anmärkning).

2022 Nya wifi-routers i alla lägenheter.

2023 En lägenhet har haft vägglöss men lyckad skadebekämpning har utförts mha NOMOR.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Årsavgift per kvm	822	767	767	767
Skuldsättning kr per totalyta	6 661	6 849	7 037	7 225
Skuldsättning kr per kvm brf yta	6 661	6 849	7 037	7 225
Räntekänslighet %	8,10%	8,93%	9,19%	9,43%
Energikostnader kr per kvm	198	337	207	211
Sparande per kvm	176	176	43	43
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	79,77%	92,84%	92,48%	99,60%
Soliditet, %	69	69	68	68
Resultat efter finansiella poster	40 103	-95 439	-21 289	-125 339
Nettoomsättning	478 153	381 883	380 024	355 170

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 679 000	141 435		-662 978
Disposition enl årsstämmobeslut		81 435		-81 435
Årets resultat				40 103
Vid årets slut	7 679 000	222 870		-704 310

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-744 413
Årets resultat före fondförändring	40 103
Totalt	-704 310
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering för underhållsfond	-81 435
Balanseras i ny räkning	-785 745

Vad beträffar 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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	478 153	381 883
Övriga rörelseintäkter		13 667	1 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		491 820	383 091
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-155 447	-239 777
Övriga externa kostnader	4	-49 679	-45 830
Personalkostnader		-2 827	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 359	-110 359
Summa rörelsekostnader		-318 312	-395 966
Rörelseresultat		173 508	-12 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 504	-82 564
Summa finansiella poster		-133 405	-82 564
Resultat efter finansiella poster		40 103	-95 439
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		40 103	-95 439
Skatter			
Årets resultat		40 103	-95 439

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	5	10 232 343	10 342 702
Summa materiella anläggningstillgångar		10 232 343	10 342 702
Summa anläggningstillgångar		10 232 343	10 342 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 268	-
Övriga fordringar		13 241	5 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 072	18 541
Summa kortfristiga fordringar		77 581	24 068
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		105 986	60 377
Summa kassa och bank		105 986	60 377
Summa omsättningstillgångar		183 567	84 445
SUMMA TILLGÅNGAR		10 415 910	10 427 147

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 679 000	7 679 000
Fond för yttre underhåll		222 870	141 435
Summa bundet eget kapital		7 901 870	7 820 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-744 413	-567 539
Årets resultat		40 103	-95 439
Summa fritt eget kapital		-704 310	-662 978
Summa eget kapital		7 197 560	7 157 457
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 436 088	1 473 096
Summa långfristiga skulder		1 436 088	1 473 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 654 664	1 704 872
Leverantörsskulder		164	-7 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	127 434	98 906
Summa kortfristiga skulder		1 782 262	1 796 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 415 910	10 427 147

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	40 103	-95 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	110 359	110 359
	150 462	14 920
Skattefordring	5 527	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 989	14 920
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-59 040	48 444
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-51 340	-171 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 609	-108 627
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	45 609	-108 627
Likvida medel vid årets början	60 377	169 004
Likvida medel vid årets slut	105 986	60 377

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 och upprättad enligt redovisningsprincip K2.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter per kvm

Totala summan som betalas årligen av alla bostadsrättsinnehavare dividerat med totalt antalet kvadratmeter i bostadsrättsföreningen.

Skuldsättning kr per kvm totalyta

Totala skulden (lån) som vilar på bostadsrättsföreningen, dividerat med bostadsrättsföreningens totala yta i kvadratmeter.

Skuldsättning kr per kvm brf yta

Totala skulden (lån) som vilar på bostadsrättsföreningen, dividerat med bostadsrättsföreningens yta i kvadratmeter.

Räntekänslighet %

Totala skulden (lån) som vilar på bostadsrättsföreningen, dividerat med årsavgifterna.

Energikostnader kr per kvm

Totala kostnader per år för el och värme, dividerat med bostadsrättsföreningens yta i kvadratmeter.

Sparande per kvm

Sparande i form av fond av yttre underhåll, dividerat med bostadsrättsföreningens totala yta i kvadratmeter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Totala summan som betalas årligen av en bostadsrättsinnehavare, dividerat total rörelseintäker (inkluderar som förvaltning, underhåll, värme, vatten, bredband och kabel-TV * 100).

Soliditet

(Total eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reservre)) / Totala tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Nettoomsättning

Årsavgifter, fakturerade kostnader och sidointäkter.

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1,6 mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren

förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	381 453	355 683
Bredband/ Tv	27 585	26 200
Elnät	33 125	
Elförbrukning	35 990	
Summa	478 153	381 883

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	42 016	108 615
Värme	50 073	47 664
Rep och underhåll av lokaler	0	1 128
Vatten och avlopp	23 307	41 671
Datakommunikation	13 920	15 976
TV	12 480	12 120
Försäkringspremier	12 938	11 890
Kostnader för bildande BRF	0	0
Kostnader andelar samf	713	713
	155 447	239 777

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Redovisningstjänster	28 576	28 603
Kostnad för revision	12 750	12 125
Bankkostnader	1 786	1 783
Övriga lokalkostnader	0	0
Programvaror	3 022	2 519
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga externa kostnader	3 545	800
	49 679	45 830

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	11 035 939	11 035 939
Mark	300 000	300 000
	<u>11 335 939</u>	<u>11 335 939</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-993 238	-882 879
-Årets avskrivning enligt plan	-110 359	-110 359
	<u>-1 103 597</u>	<u>-993 238</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 232 342	10 342 701

Taxeringsvärdet för mark uppgår till 663 000 kr och byggnad 4 766 000 kr, totalt 5 429 000 kr.

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringar	6 876	6 061
Kabel-TV	12 480	12 480
Elnät/ -förbrukning vidarefaktura till medlemmar	15 716	
	<u>35 072</u>	<u>18 541</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Lån	Räntesats	2023-12-31	Nästa års amortering
Lån SEB 38439456	5,93%	1 529 456	1 529 456
Lån SEB 38444336	2,95%	1 473 096	37 008
Lån SEB 44863227	5,87%	88 200	88 200
		<u>3 090 752</u>	<u>1 654 664</u>
Avgår nästa års amortering		87 216	
Avgår lån för omförhandling 2024		1 567 448	
Lån som förfaller inom 1-5 år		1 436 088	
		<u>3 090 752</u>	

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	108 000	88 800
Elnät	4 085	
Elhandel	5 272	
Revisionskostnader	10 000	10 000
Programvaror	78	
	<u>127 435</u>	<u>98 800</u>

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Pantsättning för egna lån</i>	<u>3 731 000</u>	<u>3 731 000</u>
	3 731 000	3 731 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Ort och datum

Åsa Michailidou Birgersdotter
Styrelseordförande

Johan von Stockenström
Styrelseledamot

Henrik Arnesson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2024

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma