

Årsredovisning för

BRF Radhusängen

724000-0229

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Radhusängen, 724000-0229, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

2023 ger ett litet positivt resultat för föreningen. I kölvattnet efter det mer extrema året 2022 och de konsekvenser som det oerhört tragiska kriget i Ukraina fört med sig i form av kraftigt ökade energipriser samt stigande räntor som konsekvens av en inflation till stor del beroende av en utbudskris. Räntor och el står för mer än hälften av föreningens kostnader, och trots investering i bergvärme, så har föreningen, precis som majoriteten av bostadsrättsföreningarna i Sverige behövt höja månadsavgiften. I Brf Radhusängen så skedde en höjning med 20 % i april månad och bedömningen är att månadsavgifterna kommer att behövs justeras upp ytterligare 5 % under kommande år.

Föreningen har dock i grunden en mycket solid ekonomi och väl underhållna fastigheter. Månadsavgiften kommer efter ett kommande beslut om avgiftshöjningar på 5 % att vara runt 584 kr/kvm inklusive värme, vilket är, i jämförelse med likvärdiga föreningar till storlek, mycket lågt. Utöver det så uppgår skuldsättningen enbart till 2 758 kr/kvm vilket vida understiger den genomsnittliga skuldsättningen för bostadsrättsföreningar inom landet.

Lägenheterna som säljs i föreningen går till relativt höga priser mot jämförelsebara objekt inom kommunen, vilket är positivt, då lägenheterna är uppskattade av köpare och är ett tecken på att föreningen drivs på ett rationellt och bra sätt. Under 2021 gjordes även en extern värdering av föreningens ägda fastigheter och visade ett värde om 35 mkr.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft fem möten med mycket god närvaro.

Fastighetsförvaltning/Underhåll

2023 är ett år som föreningen främst har fokuserat på att optimera bergvärmerna för att på så sätt hålla nere energiförbrukningen och därmed kostnaden för el, i möjligaste mån. Under slutet av bokslutsåret 2023 så gjordes en större insats för att skapa en mer stabil drift för värmen och därmed en likvärdig värme i samtliga byggnader, vilket har varit och är en stor utmaning med fastigheter som är närmare 75 år.

Förväntande reparationer under kommande år

Under 2024 så kommer fortsatt fokus vara på att få bergvärmerna att fungera på ett optimalt sätt.

Föreningen håller även på att installera bredband till samtliga lägenheter med hjälp av BoreNet och detta beräknas vara klart under första halvan av 2024.

Föreningen tittar även på en investering i solceller för produktion av el för eget bruk, men detta blir aktuellt för igångsättning först 2025 som tidigast.

Styrelseledamöter

Pekka Pykäläinen, ordförande
Dennis Nyholm
Anita Wetterberg
Elin Ovebrink Sundberg
Liselott Karlsson

Suppleanter

Emelie Olofsson
Johanna Törmänen

Revisorer

Kenneth Jernér
Mari Kauma

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 624 102	1 343 388	1 343 741	1 338 702
Resultat efter finansiella poster	21 961	-352 872	-404 874	-475 525
Soliditet, %	4,20	3,90	7,70	20,20
Årsavgift/kvm	520	463	463	461
Skuldsättningsgrad/kvm	2 758	2 758	2 758	1 379
Sparande/kvm	14	-177	-217	-218
Skuldkvot, räntekänslighet	5,29	5,96	5,96	2,99
Energikostnad/kvm	226	280	195	224

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser/ reservfond	Fond för yttre & inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	112 675	579 460	-352 872	-352 872	339 263
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman</i>	-	-352 875	352 872	-	-
lanspråkstagande av fond för yttre & inre underhåll	-	-	-	352 872	-
Årets resultat	-	-	21 961	21 961	21 961
Belopp vid årets utgång	112 675	226 585	21 961	21 961	361 224

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Årets resultat	21 961
Totalt	21 961
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	21 961
Summa	21 961

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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		1 624 102	1 343 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 624 102	1 343 388
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 046 416	-1 328 936
Personalkostnader	2	-44 707	-40 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-131 548	-161 548
Summa rörelsekostnader		-1 222 671	-1 531 310
Rörelseresultat		401 431	-187 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 554	607
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-394 024	-165 557
Summa finansiella poster		-379 470	-164 950
Resultat efter finansiella poster		21 961	-352 872
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		21 961	-352 872
Skatter			
Årets resultat		21 961	-352 872

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	7 536 590	7 668 138
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 536 590	7 668 138
Summa anläggningstillgångar		7 536 590	7 668 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 567	14 377
Summa kortfristiga fordringar		14 567	14 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 069 754	986 140
Summa kassa och bank		1 069 754	986 140
Summa omsättningstillgångar		1 084 321	1 000 517
SUMMA TILLGÅNGAR		8 620 911	8 668 655

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		64 700	64 700
Fond för yttre underhåll		226 588	579 460
Reservfond		47 975	47 975
Summa bundet eget kapital		339 263	692 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		21 961	-352 872
Summa fritt eget kapital		21 961	-352 872
Summa eget kapital		361 224	339 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		7 907	34 659
Övriga skulder		6 694	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 086	294 733
Summa kortfristiga skulder		259 687	329 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 620 911	8 668 655

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	21 961	-352 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	131 548	180 183
	<u>153 509</u>	<u>-172 689</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	153 509	-172 689
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-190	-25
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-69 705	59 211
	<u>83 614</u>	<u>-113 503</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 614	-113 503
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	83 614	-113 503
Likvida medel vid årets början	986 140	1 099 643
Likvida medel vid årets slut	1 069 754	986 140

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, värmeanläggning	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	26 100	25 350
Summa	26 100	25 350
Sociala kostnader	18 607	15 476

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	131 548	161 548
Summa	131 548	161 548

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	394 024	165 557
Summa	394 024	165 557

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 538 549	11 538 549
	11 538 549	11 538 549
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 870 411	-3 708 863
-Återföring avskrivning byggnad/mark	30 000	-
-Årets avskrivning enligt plan	-161 548	-161 548
	-4 001 959	-3 870 411
Redovisat värde vid årets slut	7 536 590	7 668 138

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 000	28 000
Vid årets slut	28 000	28 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 000	-28 000
Vid årets slut	-28 000	-28 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Motala den / 2024

Pekka Pykäläinen
Styrelseordförande

Dennis Nyholm
Styrelseledamot

Anita Wetterberg
Styrelseledamot

Elin Ovebrink Sundberg
Styrelseledamot

Liselott Karlsson
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Mari Kauma
Revisor

Kenneth Jernér
Revisor

Kommentar:

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