

Årsredovisning för signering

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning 2023 - BRF Violstigen - Reviderad.pdf

Storlek: 674910 byte

Hashvärde SHA256:

b839a66b593de182e600245e2a5d6ff0cf0eda3b46e75a1a9de50c3178aef1d5

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

LARS HANDEGARD 19810701-7157

Signerat med BankID 2024-03-22 14:23 Ref: d23bd24d-b184-4b0a-9c4b-eaf52762377c

ADAM LARSSON 19921118-4537

Signerat med BankID 2024-03-22 14:24 Ref: a9816410-47be-4adb-b70c-4ba79ca5e88e

Aiki Rillo 19720604-7222

Signerat med BankID 2024-03-22 14:26 Ref: 3c6f4465-490c-4cb8-a9a3-6f1f56fdb648

LINDA PERSSON 19790812-7124

Signerat med BankID 2024-03-22 16:20 Ref: ccf420d9-1427-4e91-942a-0fef919c768f

Erik Stefan Jansson 19670831-1375

Signerat med BankID 2024-03-25 09:25 Ref: 99459c8e-f416-44db-b1e1-154f0fe9b5f9

ADAM ERIKSSON LEVD 19940301-7958

Signerat med BankID 2024-03-26 11:25 Ref: 85b0e384-5e3a-40ab-a497-14eb26727ba8

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Violstigen

716456-8029



Powered by TellusTalk: ID 1972612649

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Violen 1 bebyggdes 1989 av Skanska och är belägen i Ludvika kommun.

På fastigheten finns 45 friliggande småhus.

Total bostadsyta är 4 954,4 kvadratmeter.

Säte: Dalarnas Län, Ludvika kommun

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-03-23 bestått av

Ordinarie ledamöter

Lars Handegard (17G)	Ordförande
Adam Larsson (15C)	Vice ordförande
Linda Persson (1I)	Kassör
Aiki Rillo (15F)	Sekreterare
Stefan Jansson (1E)	Ledamot

Ersättare

Christoffer Pentmo (1K)
Sandra Ryman (5D)
Malin Tuveesson (5M)

Revisorer

Ordinarie Adam Eriksson, KPMG AB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Magnus Persson.

Den ekonomiska förvaltningen har fram till oktober 2023 skötts av Hugos Affärsbyrå AB och sedan dess av Väsman Redovisning AB tillsammans med föreningens kassör.

Skötsel av pannor har ombesörjts av Bengt-Åke Olsson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och bostadsrättsgaranti.

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1990.

Fastighetsskatten beräknas till 0,75 procent av taxeringsvärdet.

Upplysning om förlust

Under året redovisar föreningen en förlust på 3.909.747 kronor. Förlusten beror på omfattande underhållsåtgärder (4.335.064 kronor) som belastar föreningens resultat under året. Merparten av underhållet har kunnat finansieras med egna medel, men för att säkerställa föreningens långsiktiga förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10% från januari 2024.

Verksamhet under året

Under året har löpande reparationer utförts till en kostnad av 228.6995 kr. I detta belopp ingår bland annat spolning av avlopp, åtgärdad trasig vindslucka och service på garageportar. Kostnader för vattenskada uppgår till 46.063 kr.

Värmepumpar har reparerats för 84.694 kr.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad på 4.335.064 kr. Detta avser ommålning av fasader på samtliga garagelängor samt på alla hus med nummer 1, 3 och 5 samt byte av burspråkstak. Arbetet har utförts av Bröderna Thunströms AB med projektledning från HSB.

Karlsson och Södervall Fastighetsförvaltning har haft hand om vår grönyteskötsel samt snöröjning, halkbekämpning och tillhandahållande av container för trädgårdsavfall på löpande räkning. Kostnad för detta uppgår till 261.115 kr.

Under 2023 har det hållits två extra föreningsstämmor. 2023-02-22 hölls på begäran av ett antal medlemmar en extrastämma för att besluta om den planerade fasadmålningen skulle genomföras. Stämman beslutade att genomföra fasadmålningen.

2023-11-23 hölls en extra stämma för att revidera föreningens stadgar. Avsikten är att slutligt anta de nya stadgarna på ordinarie stämma 2024.

Verksamhet under kommande år

Under året kommer projektet med ommålning av våra fasader att slutföras, när Bröderna Thunströms målar om husnummer 15 och 17. Arbetet planeras att påbörjas i maj. För att klara förväntat ökade räntekostnader och i övrigt ökade kostnader har styrelsen beslutat att avgiften höjs med 10% från januari 2024.

Underhållsplan finns upprättad 2012 och avser 20 år.

Väsentliga underhållsåtgärder

2023

Byte av burspråkstak samt ommålning av fasader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 73 st.

Antal medlemmar vid årets slut var 73 st.

Tillkommande medlemmar under året är 1 st och avgående medlemmar är 1 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelse har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa bostadsrättslagen.

Årsavgift

Första april 2023 höjdes avgiften med 8% och uppgår därefter till 582 kr per kvadratmeter och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbelopp. Expeditonsavgiften för 2023 1 343 kr)

Flerårsöversikt

Nyckeltal (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 986 836	2 832 137	2 831 935	2 839 108
Resultat efter fin. poster ¹	-3 909 747	130 141	112 441	710 630
Årsavgifter per kvm	582	539	539	539
Skuldsättning per kvm	4 185	4 060	4 136	4 213
Sparande per kvm	171	225	205	274
Räntekänslighet (%)	7,32%	7,53%	7,67%	7,81%
Energikostnad per kvm ²	13,60 kr	15,65 kr	8,87 kr	10,18 kr
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	94,53%	93,62%	94,31%	94,07%
Soliditet	15,64%	27,55%	26,64%	26,19%

¹ = Förlust beroende på stor underhållsätgard (fasadmålning), för att klara ökade kostnader och klara framtida finansiering har beslut fattats om avgiftshöjning med 10% från 2024-01-01.

² = Inkluderar enbart gemensamhetsel, då varje bostadsrätt står för sina egna el- och vattenkostnader i övrigt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Hysesintäkter och övriga intäkter

Årsavgifter per kvm

Årsavgift i förhållande till total boyta (totala årsavgifter dividerat med total boyta)

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter

Föreningens intäkter från årsavgifter i förhållande till totala intäkter i procent

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder dividerat med total boyta

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för planerat underhåll dividerat med total boyta)

Räntekänslighet

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter för årsavgifter

Energikostnader per kvm

Föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total boyta. Enbart kostnad för gemensamhetsel ingår i nyckeltal ovan eftersom varje bostadsrätt själv står för kostnader för hushållsel och vatten.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets ingång	2 097 160	1 774 677	3 802 860	130 141	7 804 838
Disp. föregående års resultat		126 735	3 406	-130 141	
Ianspråkstagande av underhållsfond		-800 000		800 000	
Årets resultat				-3 909 747	
Årets utgång	2 097 160	1 101 412	3 806 266	-3 109 747	3 895 091

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 806 266
Årets resultat	-3 909 744
Årets fondreservering enligt stadgarna (0,3% av taxeringsvärde)	- 126 735
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	800 000
Summa	569 787

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning **569 787**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande balans- och resultaträkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 986 836	2 832 137
Övriga rörelseintäkter		8 605	20 763
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 995 441	2 852 900
Rörelsekostnader			
Underhålls- och driftkostnader	2	-5 619 832	-1 595 389
Övriga externa kostnader	3	-185 270	-89 898
Personalkostnader	4	-187 857	-200 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-423 175	-432 988
Summa rörelsekostnader		-6 416 134	-2 318 436
Rörelseresultat		-3 420 693	534 464
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 054	-404 323
Summa finansiella poster		-489 054	-404 323
Resultat före skatt		-3 909 747	130 141
Årets resultat		-3 909 747	130 141

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6,7,8	23 836 691	24 227 748
Inventarier, verktyg och installationer	9	37 599	69 717
Summa materiella anläggningstillgångar		23 874 290	24 297 465
Summa anläggningstillgångar		23 874 290	24 297 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	3 729	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	75 472	64 221
Summa kortfristiga fordringar		79 201	64 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		950 140	3 972 517
Summa kassa och bank		950 140	3 972 517
Summa omsättningstillgångar		1 029 341	4 036 738
SUMMA TILLGÅNGAR		24 903 631	28 334 203

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 097 160	2 097 160
Fond för yttre underhåll		1 901 412	1 774 677
Summa bundet eget kapital		3 998 572	3 871 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 806 266	3 802 860
Årets resultat		-3 909 747	130 141
Summa fritt eget kapital		-103 481	3 933 001
Summa eget kapital		3 895 091	7 804 838
Långfristiga skulder			
	12,13		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 250 188	19 732 799
Summa långfristiga skulder		12 250 188	19 732 799
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 482 611	379 380
Leverantörsskulder		74 227	94 799
Skatteskulder		0	29 165
Övriga skulder		1 254	13 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200 260	279 786
Summa kortfristiga skulder		8 758 352	796 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 903 631	28 334 203

Kassaflödesanalys

Period: 2023-01-01 – 2023-12-31

I – Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-3 420 693
Justeringar för poster som påverkat detta resultat men inte ingått i kassaflödet	0
Avskrivningar (-)	423 175
Realisationsvinst (-)	0
Realisationsförlust (+)	0
Erhållna räntor (+)	40 947
Erlagda räntor (-)	-530 001
Betald inkomstskatt	-29 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital exkl. likvida medel

-3 515 737

Förändring av rörelsekapital (exkl. likvida medel)	0
Förändring av varulager	-14 980
Förändring av fordringar	8 082 659
Förändring av leverantörsskulder	-91 708

Kassaflöde från den löpande verksamheten (LV)

4 460 234

II – Investeringsverksamheten

Försäljning och inköp av olika anläggningstillgångar (netto)	0
--	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten (IV)

0

III – Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga lån	-6 482 611
Nya lån	-1 000 000

Kassaflöde frånfinansieringsverksamheten (FV)

-7 482 611

Årets kassaflöde (LV+IV+FV)

-3 022 377

Förändring av likvida medel	-3 022 377
Likvida medel vid årets början	3 972 517
Likvida medel vid årets slut	950 140

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Violstigen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 K2) samt BFNAR 2023:1 (komplettering gällande bostadsrättsföreningars årsredovisning)

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättning per rörelsegren	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 831 504	2 670 788
Hysesintäkter p-platser	27 450	31 200
Avgift Bredband/TV	121 500	121 500
Uthyrning av släpvagn	2 300	3 300
Överlåtelse- och påminnelseavgifter	3 832	4 844
Faktureringsavgifter, öresavrundning	250	505
	2 986 836	2 832 137

Not 2 Underhålls- och driftkostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	228 699	100 407
Planenligt underhåll	4 335 064	551 131
Yttre renhållning och snöröjning	261 115	190 750
Fastighetsel	67 396	77 546
Sophämtning	152 692	121 493
Fastighetsförsäkring	117 438	93 019
Bevakningskostnader	17 943	21 662
Bredband/TV	121 728	121 714
Fastighetsskatt	316 837	316 837
Arrende mark	920	830
	5 619 832	1 595 389

Not 3 Förvaltnings- och externa kostnader	2023	2022
Administration, kontor, övrigt	27 213	2 625
Försäkring släpvagn	233	253
Revisionsarvode	12 000	14 500
Förvaltningsarvode	61 962	55 513
Övriga främmande tjänster	81 778	15 430
IT-tjänster	2 084	1 577
	185 270	89 898

Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvoden	102 240	97 400
Löner	44 600	58 075
Arbetsgivaravgifter	41 017	44 686
	187 857	200 161

Not 5 Avskrivningar	2023	2022
Byggnad	383 316	383 316
Markanläggning	7 741	7 733
Inventarier	32 118	41 939
	423 175	432 988

Not 6 Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 652 287	48 652 287
Utgående anskaffningsvärde	48 652 287	48 652 287
Ingående avskrivningar	-14 720 624	-14 337 380
Årets avskrivningar	-383 316	-383 316
Utgående ackumulerade avskrivningar	--15 103 940	- 14 720 624
Ingående nedskrivningar	-10 320 656	-10 320 656
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 320 656	-10 320 656
Utgående redovisat värde	23 227 691	23 611 007
Taxeringsvärde byggnader	32 652 000	32 652 000
Taxeringsvärde mark	9 593 000	9 593 000
	42 245 000	42 245 000

Not 7 Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	154 668	154 668
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 668	154 668
Ingående avskrivningar	-146 927	-139 194
Årets avskrivningar	-7 741	-7 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 668	-146 927
Utgående redovisat värde	0	7 741

Not 8 Mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	609 000	609 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	609 000	609 000
Utgående redovisat värde	609 000	609 000

Not 9 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	272 711	272 711
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 711	272 711
Ingående avskrivningar	-202 994	-161 055
Årets avskrivningar	-32 118	-41 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	235 112	202 994
Utgående redovisat värde	37 599	69 717

Not 10 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 093	0
Skattefordringar	2 636	0
	3 729	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Telia Bredband/TV	10 267	10 252
Fastighetsförsäkring	63 470	53 969
Programvara/licenser	1 735	
	75 472	64 221

Not 12 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek – 212477 – 4,41% -2026-06-30	3 823 636	3 931 636
Stadshypotek – 054328 – 1,48% - 2025-06-30	2 416 720	2 476 720
Stadshypotek – 113175 – 1,65% - 2025-04-30	4 369 822	4 423 822
Stadshypotek – 312406 – 5,35% - 2024-04-30	1 000 000	0
Stadshypotek – 270472 – 4,90% - 2024-04-30	1 970 831	0
Stadshypotek – 97733 – 1,81% - 2024-04-30	5 239 776	5 297 148
Stadshypotek - 270473 – 4,70% - 2025-04-30	1 912 014	0
Stadshypotek - 97731 – 1,80% 2023-04-30	0	3 982 853
Avgår kortfristig del	-8 482 611	-379 380
	12 250 188	19 732 799

Specifikation kortfristig del

Lån med omsättning 2024 samt 2024 års amorteringar på långfristiga lån	8 482 611	
--	-----------	--

Not 13 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 519 000	46 519 000
	46 519 000	46 519 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 350	125 725
Upplupna sociala avgifter	38 757	39 502
Upplupna räntekostnader	26 153	11 655
Förutbetalda hyresintäkter	0	87 904
Övriga interimsskulder	12 000	15 000
	200 260	279 786

Ludvika den 22 mars 2024

Lars Handegard
Ordförande

Adam Larsson

Linda Persson

Aiki Rillo

Stefan Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnat

Adam Eriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB