

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF City och förvaltningsberättelse för styrelsen för 2023

Verksamheten

Styrelsen har varit verksam under året och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

Föreningen har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter

ansvarigheter

ansvarigheter

Wäsentliga händelser under året

Under året har styrelsen varit verksam och har utövat sina

ansvarigheter

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

ansvarigheter enligt stadgarna och har utövat sina

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF City får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har stadgar antagna år 2020 (revidering).

Energideklaration enl. Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader är utförd och godkänd 2021-11-09.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar nr 51480.

Fastighetsbeteckningen är Kastor 1. Huset färdigställdes år 1952. Fastigheten har tre trappuppgångar och innefattar 20 lägenheter om 1331 m<sup>2</sup> samt 9 affärslokaler om 748 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen äger marken och innehar ingen del i en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

En lokal upplåts som hyresrätt om 84 m<sup>2</sup>.

Föreningens 20 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 4 st 1 rok
- 8 st 2 rok
- 5 st 3 rok
- 2 st 4 rok
- 1 st 5 rok
- 20 st

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Det har återigen varit stopp i dagvattensystemet vilket ledde till att vatten kom in i källaren.

#### Ekonomi

I januari 2023 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är 421 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 145 000 kr med ränta på 4,79%.

Föreningens resultat påvisar ett underskott detta räkenskapsåret.

Konsekvenserna av detta gör att framtida ekonomiska åtaganden kommer vara svårare att finansiera. Detta med hänsyn till rådade ränteläge och inflation.

Styrelsen kommer under 2024 att se över åtgärder för att balansera budgeten. De alternativ som finns till förfogande är:

- 1) Höja medlemsavgifterna
- 2) Be medlemmarna om kapitaltillskott
- 3) Ta ut lagstadgad avgift för andrahandsuthyrning

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- >Skaraborgs Ståd (Numera del av Coor) avseende städ av trapphus, källare och tvättutrymmen.
- >Tibro Energi AB avseende fjärrvärme och el
- >Länsförsäkringar avseende fastighetsförsäkring
- >Tibro Energi avseende kollektivavtal kabel-tv
- >Avfallshantering Östra Skaraborg avseende sophämtning
- >Redovisningscenter i Tibro AB gällande redovisning

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 4 maj 2023

#### **Styrelsen samt suppleanter**

Mattias Johansson	Ordförande
Johnny Lätt	Vice ordförande
Kim Eriksson	Kassör
Henrik Ward	Sekreterare
Roland Persson	Suppleant
Daniel Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden. Utöver det har ett antal kortare möten skett samt ett flertal telefonmöten.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelsen.

#### **Revisor**

Revisor har varit Per-Olof Andersson med Helen Johansson som suppleant.

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anita Ohlin och Lars-Peter Larsson.

### **Flerårsöversikt**

	2023	2022	Belopp i kkr	
			2021	2020
Nettoomsättning	858	874	891	852
Resultat efter finansiella poster	-84	-93	-15	14
Soliditet, %	7	10	13	17
Kapital underhållsfond	90	91	98	98
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	439			
Skuldsättningsgrad per kvadratmeter (kr/kvm)	1 032			
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 075			
Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	-7			
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	2			
Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm)	210			
Årsavgifterna i % av totala röresleintäkter (%)	99			



### Förändringar i eget kapital

	Kapital Grundfond	Kapital Underhållssfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	92 529	91 086	89 605
anspråk av underhållsfond		-1 151	
Årets resultat			-83 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 529</b>	<b>89 935</b>	<b>6 094</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:		
balanserat resultat		89 605
årets resultat		-83 511
<b>Totalt</b>		<b>6 094</b>
disponeras för		
till inre reparationsfond avsätts		-
balanseras i ny räkning		6 094
<b>Summa</b>		<b>6 094</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

### Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter		874 844	874 291
Övriga rörelseintäkter		4 103	4 156
<b>Summa intäkter</b>		<b>878 947</b>	<b>878 447</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-668 296	-720 984
Personalkostnader	3	-143 587	-144 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-68 581	-68 581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-880 464</b>	<b>-933 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 517</b>	<b>-55 465</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 449	447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 443	-37 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 994</b>	<b>-37 451</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-83 511</b>	<b>-92 916</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-83 511</b>	<b>-92 916</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 511</b>	<b>-92 916</b>

ÖVRIGA TILLGÅNGAR

2 511 916

2 534 917



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	1 353 394	27 547
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	1 394 428
Summa materiella anläggningstillgångar		1 353 394	1 421 975
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		105 000	105 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		105 000	105 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 458 394</b>	<b>1 526 975</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 403	-
Övriga fordringar		16 927	9 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 581	41 275
Summa kortfristiga fordringar		77 911	51 175
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		974 705	1 055 857
Summa kassa och bank		974 705	1 055 857
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 052 616</b>	<b>1 107 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 511 010</b>	<b>2 634 007</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		92 529	92 529
Summa bundet eget kapital		92 529	92 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Kapital Underhållsfond		89 935	91 086
Balanserat resultat		89 605	182 521
Årets resultat		-83 511	-92 916
Summa fritt eget kapital		96 029	180 691
<b>Summa eget kapital</b>		<b>188 558</b>	<b>273 220</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 085 000	2 145 000
Summa långfristiga skulder		2 085 000	2 145 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		114 879	103 315
Skatteskulder		608	983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 965	51 489
Summa kortfristiga skulder		237 452	215 787
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 511 010</b>	<b>2 634 007</b>



### Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-83 511	-92 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	68 581	68 581
	<u>-14 930</u>	<u>-24 335</u>
Betald skatt	-375	-8 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-15 305</b>	<b>-32 677</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-26 736	-7 169
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 041	30 987
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 000</b>	<b>-8 859</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Uttag underhållsfond	-1 152	-6 765
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 152</b>	<b>-6 765</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-81 152</b>	<b>-75 624</b>
Likvida medel vid årets början	1 055 857	1 131 481
Likvida medel vid årets slut	974 705	1 055 857





**Noter**

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 och även kompletterande regler BFNAR 2023:1

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20-50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

**Löser, andra tillgångar och skyldigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Löser och andra tillgångar till verksamheten	57 828	50 700
Skyldigheter	50 020	50 000
Övrigt	111 000	129 000
Skyldigheter	21 000	18 000
Övrigt	1 000	1 000

**Not 4 Byggnader och mask**

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärden		
Vård och reparation	1 588 000	1 164 000
Övrigt	3 800 000	3 800 000
Samtalsvärde vid årets slut	5 388 000	5 000 000
Avskrivningar enligt plan		
Vård och reparation	4 380 000	4 380 000
Övrigt	400 000	400 000
Samtalsvärde vid årets slut	1 008 000	620 000
Restvärde vid årets slut	4 380 000	4 380 000
Övrigt	27 000	27 000

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift	796 844	796 291
Hysesintäkt lokal	78 000	78 000
<b>Summa</b>	<b>874 844</b>	<b>874 291</b>

I årsavgiften ingår hushållshel, vatten, värme, sophantering, förvaltning och kabel-tv.

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar till servicepersonal:	57 604	60 920
Styrelsearvoden	60 000	60 000
<b>Summa</b>	<b>117 604</b>	<b>120 920</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	21 338 1 807	19 979 1 691

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 589 397	1 589 397
-Omklassificeringar	1 886 062	
	3 475 459	1 589 397
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 561 850	-1 561 850
-Omklassificeringar	-491 634	
-Årets avskrivning enligt plan	-68 581	
	-2 122 065	-1 561 850
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 353 394</b>	<b>27 547</b>
Bokfört värde på mark	27 547	27 547



**Not 5 Ombyggnationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 886 062	1 886 062
-Omklassificeringar	<u>-1 886 062</u>	
	-	1 886 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-491 634	-423 053
-Omklassificeringar	491 634	
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-</u>	<u>-68 581</u>
	-	-491 634
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>1 394 428</b>

**Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	60 000	60 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	300 000	300 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>1 785 000</u>	<u>1 845 000</u>
	<b>2 145 000</b>	<b>2 205 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 300 000	2 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>2 300 000</u>	<u>2 300 000</u>

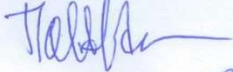
**Eventalförpliktelser**

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

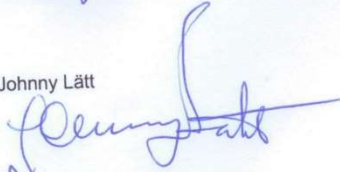
**Underskrifter**

Tibro 2024-

Mathias Johansson



Johnny Lätt



Per-Olof Andersson  
Revisor

Kim Eriksson



Henrik Ward

