

Årsredovisning 2023

Brf Ingareds Herrgård 1

769632-1996



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ingareds Herrgård 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
ALINGSÅS INGARED 5:276	2016	Alingsås

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 678 kvm. Byggnadernas totalyta är 2678 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Börjesson	Ordförande
Arya Salehi	Styrelseledamot
Linda Ridderstad	Styrelseledamot
Susanne Bodell Pettersson	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Britt Stocks
Carin Gunnarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lennevi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Vatten, avlopp och avfall.	Alingsås Kommun
Juridisk rådgivning och stöd till bostadsrätter och deras styrelser	Bostadsrätterna
Vattenavläsning	Elvaco Services
Elavtal	Jämtkraft
Larmavtal för hissar	Kone AB
Jourservice	Låsinvest Svenska AB
Hissbesiktning	KIWA Inspecta AB
Serviceavtal	Larm & Låskillarna
Teknisk fastighetsförvaltning	Nabo
Hjärtstartare	Medigo
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Nabo
Brandsläckare	Presto Brandsäkerhet
Bredbands och tv leverentör	Telia Sverige AB
Försäkring	Trygg-Hansa
Elnätsavtal	Vattenfall Kundenservice AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i INGAREDS HERRGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING, med en andel på 60%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, gemensamma vägar, markytor samt rör under mark..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 10% från 1/6-2023.

Övriga uppgifter

5 års besiktning 5/4-2023.

Teknisk förvaltare har bytts från SBC till Nabo under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 182 891	2 050 772	2 005 219	2 019 000
Resultat efter fin. poster	-922 503	-783 014	-695 110	-338 814
Soliditet, %	65	65	65	65
Yttre fond	1 214 690	782 904	351 118	260 221
Taxeringsvärde	35 941 000	35 941 000	30 299 000	30 299 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	777	730	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93,2	95,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 197	13 339	13 556	13 698
Skuldsättning per kvm	13 197	13 339	13 556	13 698
Sparande per kvm	11	63	96	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	96	123	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	-	-
Energikostnad per kvm	128	153	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	3,08	1,43	1,15	1,21
Räntekänslighet	16,98	18,26	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 92 596 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	50 000 000	-	-	50 000 000
Upplåtelseavgifter	19 356 000	-	-1 000	19 355 000
Fond, yttre underhåll	782 904	-	431 786	1 214 690
Balanserat resultat	-2 243 367	-783 014	-431 786	-3 458 167
Årets resultat	-783 014	783 014	-922 503	-922 503
Eget kapital	67 112 523	0	-923 503	66 189 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 458 167
Årets resultat	-922 503
Totalt	-4 380 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	431 786
Balanseras i ny räkning	-4 812 456
	-4 380 670

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 182 891	2 050 772
Övriga rörelseintäkter	3	51 324	4 400
Summa rörelseintäkter		2 234 215	2 055 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-826 751	-1 145 994
Övriga externa kostnader	8	-128 335	-164 177
Personalkostnader	9	-104 010	-60 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 964	-950 964
Summa rörelsekostnader		-2 010 060	-2 321 423
RÖRELSERESULTAT		224 155	-266 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		290	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 146 948	-516 855
Summa finansiella poster		-1 146 658	-516 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-922 503	-783 014
ÅRETS RESULTAT		-922 503	-783 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	101 619 695	102 570 659
Summa materiella anläggningstillgångar		101 619 695	102 570 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 619 695	102 570 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 282	4 247
Övriga fordringar	12	116 839	877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	51 249	56 890
Summa kortfristiga fordringar		195 370	62 014
Kassa och bank			
Kassa och bank		271 472	638 575
Summa kassa och bank		271 472	638 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		466 842	700 589
SUMMA TILLGÅNGAR		102 086 536	103 271 247

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 355 000	69 356 000
Fond för yttre underhåll		1 214 690	782 904
Summa bundet eget kapital		70 569 690	70 138 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 458 167	-2 243 367
Årets resultat		-922 503	-783 014
Summa fritt eget kapital		-4 380 670	-3 026 381
SUMMA EGET KAPITAL		66 189 020	67 112 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	11 994 000
Summa långfristiga skulder		0	11 994 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		35 342 000	23 728 000
Leverantörsskulder		90 001	38 029
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	465 515	399 903
Summa kortfristiga skulder		35 897 516	24 164 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 086 536	103 271 247

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 155	-266 251
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	950 964	950 964
	1 175 119	684 713
Erhållen ränta	290	93
Erlagd ränta	-1 130 287	-499 096
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 122	185 709
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 356	55 959
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 131	-97 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 897	143 857
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-1 000	0
Amortering av lån	-380 000	-580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-381 000	-580 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-367 103	-436 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	638 575	1 074 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	271 472	638 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ingareds Herrgård 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 988 305	1 853 316
Hysesintäkter, p-platser	101 250	102 850
Vatten	92 340	94 026
Övriga intäkter	996	580
Summa	2 182 891	2 050 772

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-6	4
Elprisstöd	49 730	0
Övriga intäkter	1 600	4 396
Summa	51 324	4 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	46 612	164 868
Städning	19 000	0
Besiktning och service	30 057	46 836
Trädgårdsarbete	75 135	94 272
Snöskottning	6 090	1 313
Summa	176 894	307 289

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	19 191	0
Ventilation	9 004	28 097
El	619	46 384
Fasader	7 090	0
Gård/marktytor	0	1 096
Summa	35 904	75 577

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	257 907	328 486
Vatten	85 347	82 151
Sophämtning	90 817	88 185
Summa	434 071	498 822

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 931	41 354
Bredband/Kabeltv	132 952	132 952
Samfällighet	0	90 000
Summa	179 883	264 306

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-1 099	1 695
Övriga förvaltningskostnader	39 642	30 715
Juridiska kostnader	26 479	15 959
Revisionsarvoden	16 625	15 625
Ekonomisk förvaltning	46 688	55 184
Konsultkostnader	0	45 000
Summa	128 335	164 177

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	46 050
Sociala avgifter	25 260	14 238
Summa	104 010	60 288

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Övriga räntekostnader	405	430
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 146 543	516 426
Summa	1 146 948	516 855

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 850 000	106 850 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 850 000	106 850 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 279 341	-3 328 377
Årets avskrivning	-950 964	-950 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 230 305	-4 279 341
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 619 695	102 570 659
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 753 500</i>	<i>11 753 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	3 941 000	3 941 000
Summa	35 941 000	35 941 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 809	877
Övriga kortfristiga fordringar	66 030	0
Summa	116 839	877

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 946	38 098
Fastighetsskötsel	0	1 250
Försäkringspremier	3 950	3 470
Förvaltning	14 353	14 072
Summa	51 249	56 890

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-29	4,84 %	11 774 000	11 906 000
Swedbank	2024-09-30	1,07 %	11 994 000	12 110 000
Swedbank	2024-03-30	4,87 %	11 574 000	11 706 000
Summa			35 342 000	35 722 000
Varav kortfristig del			35 342 000	23 728 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 442 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 466	2 463
El	33 256	58 379
Vatten	28 064	25 442
Löner	78 750	72 450
Sociala avgifter	25 000	22 500
Utgiftsräntor	51 015	34 354
Förutbetalda avgifter/hyror	231 964	167 815
Beräknat revisionsarvode	15 000	16 500
Summa	465 515	399 903

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

37 650 000

2022-12-31

37 650 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 28% från 1/1-2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Alingsås

Arya Salehi
Styrelseledamot

Linda Ridderstad
Styrelseledamot

Magnus Börjesson
Ordförande

Susanne Bodell Pettersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mats Lennevi
Revisor

