

Årsredovisning 2023

Brf Norra Kyrkogatan 8

769626-4188



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norra Kyrkogatan 8

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. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visby S:ta Maria 26	-	Gotland

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 1075 kvm.

Styrelsens sammansättning

Catharina Fäger	Ordförande
Annica Rieem	Styrelseledamot
Håkan Rune Lennart Karlsson	Styrelseledamot
Per Lindegård	Styrelseledamot
Stefan Granqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Hans Kraitsik
Rolf Skog

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Bertil Elowson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Vaktmästartjänster Norrbys Fastighetsdrift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen initierade arbetet för att möjliggöra frivilliga kapitaltillskott och anlitate en av Nabos jurister som stöd i det arbetet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet om städning av trappuppgångar m.m. med Samhall sades upp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	961 638	887 289	872 603	863 580
Resultat efter fin. poster	-239 902	-69 633	-24 851	-9 518
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	174 200	145 400	121 000	88 000
Taxeringsvärde	28 800 000	28 800 000	24 400 000	24 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	844	775	755	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	94,0	93,1	94,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	17 193	17 193	17 286	17 379
Skuldsättning per kvm	17 209	17 193	17 286	17 379
Sparande per kvm	-84	75	116	131
Energikostnad per kvm	194	210	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,52	1,30	1,63
Räntekänslighet	20,37	22,18	22,89	23,01

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

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -89 926 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Avgiften ökas avsevärt år 2024. Styrelsen kommer att lägga fram förslag på frivilliga kapitaltillskott för att sänka föreningens låneskuld.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV		2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	32 265 000	-	-	32 265 000
Upplåtelseavgifter	9 235 000	-	-	9 235 000
Fond, yttre underhåll	145 400	-	28 800	174 200
Balanserat resultat	-464 119	-69 633	-28 800	-562 552
Årets resultat	-69 633	69 633	-239 902	-239 902
Eget kapital	41 111 648	0	-239 902	40 871 747

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-562 552
Årets resultat	-239 902
Totalt	-802 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	28 800
Balanseras i ny räkning	-831 253
	-802 453

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	961 638	887 289
Övriga rörelseintäkter	3	15 010	2
Summa rörelseintäkter		976 648	887 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-490 684	-486 836
Övriga externa kostnader	8	-73 087	-37 503
Personalkostnader	9	-938	-938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 976	-149 976
Summa rörelsekostnader		-714 686	-675 252
RÖRELSERESULTAT		261 962	212 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 893	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-503 756	-281 906
Summa finansiella poster		-501 864	-281 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 902	-69 633
ÅRETS RESULTAT		-239 902	-69 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	59 236 943	59 386 919
Summa materiella anläggningstillgångar		59 236 943	59 386 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		59 236 943	59 386 919
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 883	3 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 520	43 728
Summa kortfristiga fordringar		56 403	47 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		302 938	286 485
Summa kassa och bank		302 938	286 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		359 341	334 021
SUMMA TILLGÅNGAR			
		59 596 284	59 720 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 500 000	41 500 000
Fond för yttre underhåll		174 200	145 400
Summa bundet eget kapital		41 674 200	41 645 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-562 552	-464 119
Årets resultat		-239 902	-69 633
Summa fritt eget kapital		-802 453	-533 752
SUMMA EGET KAPITAL		40 871 747	41 111 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 400 000	6 400 000
Summa långfristiga skulder		6 400 000	6 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 100 000	12 100 000
Leverantörsskulder		87 467	4 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	137 070	104 786
Summa kortfristiga skulder		12 324 537	12 209 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 596 284	59 720 940

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	261 962	212 039
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	149 976	149 976
	411 938	362 015
Erhållen ränta	1 893	234
Erlagd ränta	-492 869	-280 726
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-79 039	81 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 867	-3 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 358	-1 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 452	76 723
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 452	-23 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	286 485	309 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	302 938	286 485

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norra Kyrkogatan 8 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 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 0,5 %

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	846 228	769 248
Hysesintäkter, p-platser	48 000	48 000
Kabel-TV/Bredband	62 016	64 884
Övriga intäkter	5 394	5 157
Summa	961 638	887 289

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	3	2
Elprisstöd	15 007	0
Summa	15 010	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	66 620	82 578
Städning	20 256	19 628
Besiktning och service	5 491	18 085
Trädgårdsarbete	0	580
Snöskottning	854	0
Summa	93 221	120 871

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	50 219	12 045
Summa	50 219	12 045

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	0	3 255
Fastighetsel	50 910	78 312
Uppvärmning	70 496	65 698
Vatten	87 418	78 520
Sophämtning	34 969	32 704
Summa	243 793	258 489

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	13 825	12 783
Kabel-TV	89 626	82 647
Summa	103 451	95 430

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	14 302	14 546
Juridiska kostnader	40 875	5 563
Ekonomisk förvaltning	17 910	17 394
Summa	73 087	37 503

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Övriga personalkostnader	938	938
Summa	938	938

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	503 378	281 906
Övriga räntekostnader	378	0
Summa	503 756	281 906

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 589 073	60 589 073
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 589 073	60 589 073
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 202 154	-1 052 178
Årets avskrivning	-149 976	-149 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 352 130	-1 202 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 236 943	59 386 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 593 201</i>	<i>30 593 201</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
Summa	28 800 000	28 800 000

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 376	5 188
Försäkringspremier	5 977	5 460
Kabel-TV	23 203	22 402
Förvaltning	10 964	10 678
Summa	51 520	43 728

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-09-28	5,03 %	6 100 000	6 100 000
SEB	2024-09-28	5,03 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-08-28	1,54 %	6 400 000	6 400 000
Summa			18 500 000	18 500 000
Varav kortfristig del			12 100 000	12 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 500 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160	0
EI	5 330	9 806
Uppvärmning	10 652	9 618
Utgiftsräntor	16 562	5 675
Förutbetalda avgifter/hyror	104 366	79 687
Summa	137 070	104 786

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 386 600	19 386 600

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal om ständig av trapphus m.m. ingicks med Clean Gotland AB.

Underskrifter

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

Annica Rieem
Styrelseledamot

Catharina Fäger
Ordförande

Håkan Rune Lennart Karlsson
Styrelseledamot

Per Lindegård
Styrelseledamot

Stefan Granqvist
Styrelseledamot

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

Bertil Elowson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 23.05.2024 22:14

DOCUMENT ID:

Sy-qmXam0

ENVELOPE ID:

HJe9QXpQR-Sy-qmXam0

DOCUMENT NAME:

Brf Norra Kyrkogatan 8, 769626-4188 - Årsredovisning 2023.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Claes Stefan Granqvist stefangranqvist@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 17:31 24.05.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/15) IP: 78.66.8.166
2. Håkan Rune Lennart Karlsson harule_kar@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 20:07 24.05.2024 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/13) IP: 94.234.116.200
3. PER LINDEGÅRD per.lindegard@telia.com	Signed Authenticated	25.05.2024 18:36 24.05.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/25) IP: 83.233.138.224
4. CATHARINA FÄGER catfager@icloud.com	Signed Authenticated	26.05.2024 16:30 24.05.2024 06:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/23) IP: 98.128.166.125
5. ANNICA RIEEM annicarieem@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 22:57 23.05.2024 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/15) IP: 83.252.145.228
6. BERTIL ELOWSON bertil@teamelowson.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:28 30.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/04) IP: 78.72.148.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkogatan 8,
769626-4188.

Jag har granskat

- Årsredovisningen
- Räkenskaperna
- Styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 20165:10, årsredovisning i mindre företag.

Med detta tillstyrks

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Klintehamn 2024-05-17



Bertil Elowson

Av stämman vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 09:29

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 23.05.2024 22:14

DOCUMENT ID:
BJ--cmQpmA

ENVELOPE ID:
Byeg5XX67A-BJ--cmQpmA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse N Kykog 240517.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERTIL ELOWSON bertil@teamelowson.com	Signed Authenticated	30.05.2024 09:29 30.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/04) IP: 78.72.148.211

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed