

Årsredovisning 2023

Brf Agavägen

785500-0027



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Agavägen

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.
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 kommer 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 Sandviken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 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
Lasarettet	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gävleborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 2 994 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kjell Larsson	Ordförande
Lennart Skoglund	
Karl Lennart Andersson	Styrelseledamot
Mona Bäckström	Styrelseledamot
Lennart Norling	Styrelseledamot
Åsa Enmark	Suppleant
Lars Tysklind	Suppleant

Valberedning

Sigrid Ranglen
Kerstin Malmbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 i förening.

Revisorer

Per Bransell Revisor
Tord Åke Odén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 218 439	2 167 867	2 288 816	2 058 754
Resultat efter fin. poster	268 893	419 635	537 519	-1 387 593
Soliditet (%)	5	5	-5	-17
Yttre fond	467 672	267 672	231 297	1 431 297
Taxeringsvärde	19 565 000	19 565 000	15 228 000	15 228 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	712	697	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	96,3	82,6	98,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 081	1 091	1 578	1 594
Skuldsättning per kvm	1 081	1 091	1 578	1 594
Sparande per kvm	126	177	271	177
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	28	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	132	133	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	59	60	58
Energikostnad per kvm	241	220	222	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	2,04	1,81	1,94
Räntekänslighet	1,52	1,57	2,30	-

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	190 105	-	-	190 105
Upplåtelseavgifter	104 000	-	-	104 000
Fond, yttre underhåll	267 672	-	200 000	467 672
Balanserat resultat	-792 722	419 635	-200 000	-573 087
Årets resultat	419 635	-419 635	268 893	268 893
Eget kapital	188 690	0	268 893	457 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-573 087
Årets resultat	268 893
Totalt	-304 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-504 194
	-304 194

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	2 218 439	2 167 867
Övriga rörelseintäkter	3	1 189	-1
Summa rörelseintäkter		2 219 628	2 167 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 524 582	-1 331 991
Övriga externa kostnader	8	-95 372	-83 103
Personalkostnader	9	-152 635	-142 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 284	-109 284
Summa rörelsekostnader		-1 881 873	-1 666 557
RÖRELSERESULTAT		337 755	501 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		981	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-69 843	-81 702
Summa finansiella poster		-68 862	-81 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 893	419 635
ÅRETS RESULTAT		268 893	419 635

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 160 493	2 269 777
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 160 493	2 269 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 160 493	2 269 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 127	2 058
Övriga fordringar	13	14 222	22 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 550	129 221
Summa kortfristiga fordringar		158 899	153 696
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 799 543	1 343 989
Summa kassa och bank		1 799 543	1 343 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 958 442	1 497 685
SUMMA TILLGÅNGAR		4 118 935	3 767 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		294 105	294 105
Fond för yttre underhåll		467 672	267 672
Summa bundet eget kapital		761 777	561 777
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-573 087	-792 722
Årets resultat		268 893	419 635
Summa fritt eget kapital		-304 194	-373 087
SUMMA EGET KAPITAL		457 583	188 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 705 907	2 236 391
Summa långfristiga skulder		2 705 907	2 236 391
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		85 003	83 222
Skulder till kreditinstitut		530 484	1 030 484
Leverantörsskulder		81 236	72 531
Skatteskulder		21 071	12 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	237 651	143 500
Summa kortfristiga skulder		955 445	1 342 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 118 935	3 767 462

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	337 755	501 309
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 284	109 284
	447 039	610 593
Erhållen ränta	981	28
Erlagd ränta	-61 373	-81 858
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 647	528 763
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 739	-12 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 130	41 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486 038	557 577
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-7 585
Amortering av lån	-30 484	-1 458 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 484	-1 465 733
ÅRETS KASSAFLÖDE	455 554	-908 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 343 989	2 252 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 799 543	1 343 989

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Agavägen 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:

Om- och tillbyggnad	2,5 - 3,33 %
---------------------	--------------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Överlåtelseavgift	1 190	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	1 189	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	156 872	151 571
Städning	37 056	26 859
Besiktning och service	5 937	5 185
Yttre skötsel	92 143	96 217
Snöskottning	92 803	0
Övrigt	70 064	60 804
Summa	454 875	340 636

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	1 514
Summa	0	1 514

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	105 517	86 101
Uppvärmning	433 728	395 170
Vatten	182 917	177 475
Sophämtning	81 989	83 451
Summa	804 151	742 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 193	35 777
Kabel-TV	169 332	152 836
Fastighetsskatt	59 031	59 031
Summa	265 556	247 644

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 054	1 746
Övriga förvaltningskostnader	12 666	10 809
Revisionsarvoden	3 000	3 000
Ekonomisk förvaltning	64 304	64 948
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 619	1 350
Bankkostnader	5 729	1 250
Summa	95 372	83 103

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	61 937	58 437
Löner till kollektivanst	54 000	54 000
Sociala avgifter	31 740	31 274
Övriga personalkostnader	4 958	-1 532
Summa	152 635	142 179

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69 843	81 694
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	69 843	81 702

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 902 927	8 902 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 902 927	8 902 927
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 633 150	-6 523 866
Årets avskrivning	-109 284	-109 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 742 434	-6 633 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 160 493	2 269 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>698 227</i>	<i>698 227</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 448 000	15 448 000
Taxeringsvärde mark	4 117 000	4 117 000
Summa	19 565 000	19 565 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 125	138 125
Utgående anskaffningsvärde	138 125	138 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138 125	-138 125
Utgående avskrivning	-138 125	-138 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 222	22 417
Summa	14 222	22 417

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 920	2 955
Fastighetsskötsel	40 841	39 218
Städning	9 648	9 264
Försäkringspremier	36 059	33 915
Kabel-TV	45 082	42 333
Räntor	0	1 536
Summa	134 550	129 221

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-04-30	4,05 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,60 %	838 500	854 900
Stadshypotek AB	2024-09-30	1,65 %	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,59 %	897 891	911 975
Summa			3 236 391	3 266 875
Varav kortfristig del			530 484	1 030 484

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 083 971 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

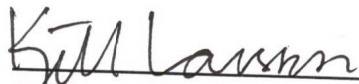
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 831	16 386
El	11 631	9 352
Uppvärmning	53 967	48 794
Utgiftsräntor	7 134	200
Vatten	15 775	14 641
Löner	54 232	0
Uppl kostn renhållningsavg	0	1 715
Sociala avgifter	11 740	0
Förutbetalda avgifter/hyror	60 341	52 412
Summa	237 651	143 500


NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 919 000	6 919 000

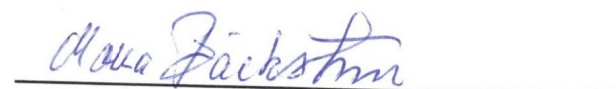
Underskrifter

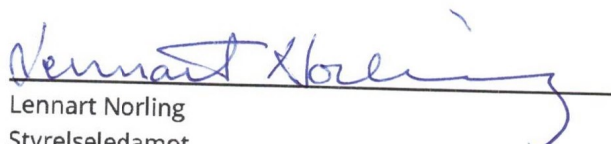
Sandviken 24-04-15
Ort och datum


Kjell Larsson
Ordförande


Lennart Skoglund

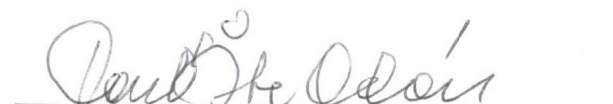

Karl Lennart Andersson
Styrelseledamot


Mona Bäckström
Styrelseledamot


Lennart Norling
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24-04-18


Per Bransell
Revisor


Tord Åke Odén
Revisor

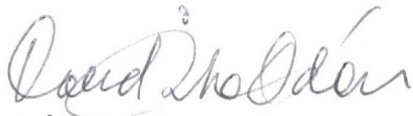
REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie årsstämma i BRF Agavägen 15 i Sandviken

Undertecknade revisorer, av årsstämman utsedda att granska räkenskaperna för BRF Agavägen 15, får efter fullgjort uppdrag lämna följande revisionsberättelse.

Vi har granskat räkenskaperna för år 2023 och funnit, att bokföringen är förd enligt god redovisningssed och försedd med vederbörliga verifikationer. Då revisionen ej givit anledning till anmärkning beträffande till oss överlämnade handlingar, tillstyrker vi, att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sandviken den 18 april 2024



Tord-Åke Odén



Per Bransell