

Årsredovisning 2023

Brf Bergshauptmannen

779500-0236



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bergshauptmannen

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1948-10-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bergshauptmannen 2. Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 867 kvm och 3 lokaler om 285 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

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

Styrelsens sammansättning

Ewa Gertrud Weiborn	Ordförande
Agneta Hedlund	Styrelseledamot
Kenneth Andreas Nilsson	Styrelseledamot
Lena Evertsson	Styrelseledamot

Valberedning

Monica Eriksson

Firmateckning

Styrelsen eller två i förening.

Revisorer

Phillip Eskridge Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Målning av källargolv.
Utbyte av lamparmaturer i trapphus o källare påbörjat och slutförs under 2022.
- 2021** ● Inköp ny tvättmaskin.
- 2019** ● Avloppstam har bytts ut på Ekebygatan.
Toppbeläggning skett under våren 2019.
- 2018** ● Hela gårdsplanen på Ekebygatan har schaktats ner 500 mm och återfyllts med bergkross.
Ny dräneringsledning, grundisolering och ny dagvattenledning jämte 2 nivåpumpar har inrättats på Ekebygatan och anslutits till kommunens dagvattenledning i Ekebygatan.
- 2017** ● Tolv motorvärmarruttag har installerats samt 2 uttag för normalladdning av elbilar.
- 2016** ● Besiktning av skyddsrum har skett (intervall ca 15 år).
Fullständig takrenovering har utförts inkluderande målning av takfot och byte av plåtar.
- 2014** ● Ny dräneringsledning och ny dagvattenledning jämte 2 brunnar med nivåpumpar har inrättats på hela innergården och anslutits till kommunens dagvattenledning i Ekebygatan.
Samtliga balkongplattor utbytta och räcken renoverade.
- 2013** ● Byte av tvillingpump till värmesystemet.
- 2011** ● Reparationer efter stambytet
Byte av värmeväxlare och vvgc-slinga
- 2010** ● Fogning av skorsten
- 2007** ● Inköp av torktumlare.
- 2006** ● Byte av fönster och dörrar samt inköp av tomtmark.
- 2005** ● Renovering av tvättstuga och torkrum
- 2004** ● Bredbandsinstallation samt uppgradering av TV-4, byte av pump i UC, renovering av uthyrningslokal, inköp av tvättmaskin.
- 2003** ● Balkongrenovering.
- 2002** ● Tvättmaskin och mangel inköptes.
Trapphusmålning utfördes.
- 1999** ● Fasadrenovering utfördes.
- 1997** ● Stam- och badrumsrenovering utfördes.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsförvaltning	HSB
Underhållsplan	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation av solceller.

Extra amortering av lån 300 kkr.

En okulär besiktning genomfördes 2023 04 27.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024= 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024= 573 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 253 654	1 252 010	1 241 332	1 247 559
Resultat efter fin. poster	204 887	167 829	146 162	299 419
Soliditet, %	50	45	39	34
Kassalikviditet %	178	236	289	325
Yttre fond	721 872	671 872	694 872	626 872
Taxeringsvärde	13 104 000	13 104 000	9 610 000	9 610 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	600	600	538	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88,7	89,4	90,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 071	1 232	1 298	1 491
Skuldsättning per kvm	962	1 106	1 299	1 491
Sparande per kvm	187	192	220	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	27	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	133	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	37	-	-
Energikostnad per kvm	195	197	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	3,44	1,73	1,36	1,36
Räntekänslighet	1,79	2,05	2,41	-

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	87 350	-	-	87 350
Fond, yttre underhåll	671 872	-	50 000	721 872
Balanserat resultat	1 115 664	167 829	-50 000	1 233 493
Årets resultat	167 829	-167 829	204 887	204 887
Eget kapital	2 042 715	0	204 887	2 247 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 233 493
Årets resultat	204 887
Totalt	1 438 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	106 000
Balanseras i ny räkning	1 332 379
	1 438 379

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	2		
Nettoomsättning		1 253 654	1 252 010
Övriga rörelseintäkter		7 988	-3
Summa rörelseintäkter		1 261 642	1 252 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-700 196	-747 270
Övriga externa kostnader	7	-78 915	-82 844
Personalkostnader	8	-26 298	-32 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 574	-178 356
Summa rörelsekostnader		-989 983	-1 041 089
RÖRELSERESULTAT		271 658	210 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 192	291
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-73 963	-43 380
Summa finansiella poster		-66 771	-43 089
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 887	167 829
ÅRETS RESULTAT		204 887	167 829

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 967 024	3 111 048
Markanläggningar	12	657 118	691 450
Maskiner och inventarier	13	226 942	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 851 084	3 802 498
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 851 084	3 802 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 283	3 920
Övriga fordringar	14	37 650	4 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 525	57 596
Summa kortfristiga fordringar		106 458	65 569
Kassa och bank			
Kassa och bank		570 089	698 015
Summa kassa och bank		570 089	698 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		676 547	763 584
SUMMA TILLGÅNGAR		4 527 631	4 566 082

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 350	87 350
Fond för yttre underhåll		721 872	671 872
Summa bundet eget kapital		809 222	759 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 233 493	1 115 664
Årets resultat		204 887	167 829
Summa fritt eget kapital		1 438 379	1 283 493
SUMMA EGET KAPITAL		2 247 601	2 042 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	700 000	600 000
Summa långfristiga skulder		700 000	600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 700 000
Leverantörsskulder		66 300	13 212
Skatteskulder		21 263	11 753
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	192 467	198 403
Summa kortfristiga skulder		1 580 030	1 923 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 527 631	4 566 082

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	698 015	733 884
Resultat efter finansiella poster	204 887	167 829
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	184 574	178 356
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	389 461	346 185
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 889	-5 875
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 662	23 821
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	405 234	364 131
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-233 160	0
Kassaflöde från investeringar	-233 160	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-127 926	-35 869
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	570 089	698 015

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bergshauptmannen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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- stomme 5%

Byggnad- stam 5%

Byggnad- fönster 3,33%

Byggnad- styr- och övervakning 5%

Byggnad-balkonger- 5%

Markanläggning- 2,5%

Solceller- 4%

Byte värmeväxlare och vvgc-slinga 2011, 5%

Dagvattenledning 2014, 2,5%

Motorvärmarrutttag 2017, 10%

Omläggning av dagvattenledningar 2018, 2,5%

Avloppsrenovering 2019, 2,5%

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 119 028	1 119 028
Hysesintäkter, lokaler	83 556	81 912
Hysesintäkter, p-platser	36 000	36 000
El försäljning solceller	5 272	0
Övriga intäkter	9 798	15 067
Elstöd	7 988	0
Summa	1 261 642	1 252 007

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	79 868	78 012
Trädgårdsarbete	1 346	2 686
Snöskottning	0	3 557
Summa	81 214	84 255

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	59 500	41 060
Reparation försäkringsskada	5 413	0
Planerat underhåll	0	52 610
Summa	64 913	93 670

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	38 578	56 306
Uppvärmning	292 668	276 007
Vatten	73 452	77 668
Sophämtning	37 300	35 727
Summa	441 998	445 708

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Sotning	0	15 900
Fastighetsförsäkringar	37 514	34 104
Kabel-TV	33 103	32 596
Fastighetsskatt	41 454	41 037
Summa	112 071	123 637

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	11 053	6 069
Övriga förvaltningskostnader	24 881	27 103
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Ekonomisk förvaltning	40 482	47 173
Summa	78 915	82 844

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	21 200	21 200
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	4 898	5 219
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	26 298	32 619

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 963	43 368
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	73 963	43 380

NOT 10, RÄNTEINTÄKTER	2023	2022
Intäktsränta bank	7 118	285
Intäktsränta skattekonto	74	6
Summa	7 192	291

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 262 929	6 262 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 262 929	6 262 929
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 151 881	-3 007 857
Årets avskrivning	-144 024	-144 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 295 905	-3 151 881
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 967 024	3 111 048
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>217 000</i>	<i>217 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 306 000	10 306 000
Taxeringsvärde mark	2 798 000	2 798 000
Summa	13 104 000	13 104 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	937 520	937 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	937 520	937 520
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-246 070	-211 738
Årets avskrivning	-34 332	-34 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-280 402	-246 070
Utgående restvärde enligt plan	657 118	691 450

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 625	142 625
Inköp	233 160	0
Utgående anskaffningsvärde	375 785	142 625
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-142 625	-142 625
Avskrivningar	-6 218	0
Utgående avskrivning	-148 843	-142 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	226 942	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 127	4 053
Momsfordran	33 523	0
Summa	37 650	4 053

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Telekommunikation	0	515
Försäkringspremier	48 313	37 514
Kabel-TV	8 149	8 149
Förvaltning	10 063	11 418
Summa	66 525	57 596

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sala Sparbank	2026-12-01	1,44 %	700 000	700 000
Sala Sparbank	2024-12-01	5,15 %	1 300 000	1 600 000
Summa			2 000 000	2 300 000
Varav kortfristig del			1 300 000	1 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	5 130	8 836
Uppvärmning	49 932	48 766
Utgiftsräntor	11 430	9 261
Uppl kostn renhållningsavg	3 150	3 030
Förutbetalda avgifter/hyror	120 325	126 010
Beräknat revisionsarvode	2 500	2 500
Summa	192 467	198 403

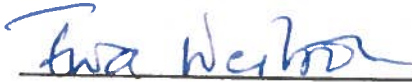
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 870 000	3 870 000

Underskrifter

SALA 2024-02-07

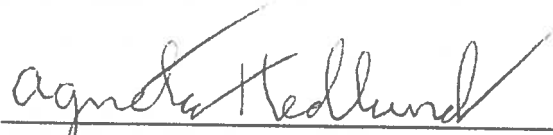
Ort och datum



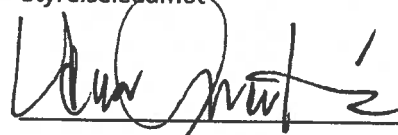
Ewa Gertrud Weiborn
Ordförande



Kenneth Andreas Nilsson
Styrelseledamot



Agneta Hedlund
Styrelseledamot



Lena Evertsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 14-02-2024



Phillip Eskridge
Revisor

Bostadsrättsförening Bergshauptmannen Org. Nr 779500-0236


Revisionsberättelse Räkenskapsår 2023

I egenskap av internrevisor för Brf Bergshauptmannen har jag, på medlemmarnas uppdrag, ett ansvar att granska årsredovisningen, balansräkningen, resultaträkningen och styrelsens förvaltning av föreningen och dess tillgångar.

Efter genomförd granskning av räkenskaperna, verifikationer, med mera, kan jag konstatera att årsredovisningen 2023 ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Sala den 14 februari 2024


Phillip Eskridge
Internrevisor