

Pass

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Lägret

Org nr 772000-0111

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Underskrifter

sida

2

3

3

4

5

7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika Lägret 2 med totalt 22 lägenheter och en lokal. Adressen är Jakobsgatan 13A och B. Bostadsytan uppgår till 1533,5 kvm. Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Styrelse och valberedning

Ordinarie styrelseledamöter:

Susanne Nilsson	Ordförande
Sonja Jespersdotter	Vice Ordförande
Pia Thorsander	Kassör
Lisa Lyckborn	Sekreterare
Martin Sundström	Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Kerstin Herö
Simon Nilsson

Valberedning:

Ingrid Olofsson

Revisorer

Ernst & Young AB

Underhåll

Föreningen har bytt fastighetsskötare från Stavnäs Tak och Bygg till Farmartjänst from 1/12-2023. Avtalet med Rim Städservice är oförändrat.

Väsentliga händelser under året

En grupp bildades from 1/12-2023 som skall ta in och ut soptunnorna, detta för att dra ner på kostnaderna för fastighetsskötsel. Avgifterna höjdes 2,5 % from 1/1-2023 och avgifterna höjdes även för parkeringsplatser.

Pia och Susanne var på banken under hösten för att se över lånen, då ett lån löpte ut på bindningstiden och det skulle omsättas.

Styrelsen har haft fem styrelsemöten och ett årsmöte under året.

Avgifterna höjdes med 5 % from 1/1-2024 vilket bestämdes under hösten.

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter, tkr	1 115	1 094	1 104	1 092
Årsavgifter som andel av totala rörelseintäkter, %	97			
Resultat efter finansiella poster	2	108	30	-123
Soliditet, %	6	6	4	4
Årsavgift per kvadratmeter, kr	727			
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	4 869			
Sparande per kvadratmeter, kr	202			
Räntekänslighet, %	6,7			
Energikostnad per kvadratmeter, kr	215			

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	65 568	53 399	244 105	107 996	471 068
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning			107 996	-107 996	0
Årets resultat				2 316	2 316
Belopp vid årets utgång	65 568	53 399	352 101	2 316	473 384

ll

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 354 417 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		354 417
Summa		<u>354 417</u>

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 114 963	1 093 980
Parkeringsavgifter		24 600	16 200
Elstöd		9 780	–
Summa rörelseintäkter		<u>1 149 343</u>	<u>1 110 180</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	1	-573 031	-546 855
Personalkostnader	2	-49 291	-48 280
Avskrivningar av anläggningstillgångar	3	-257 169	-257 169
Summa rörelsekostnader		<u>-879 491</u>	<u>-852 304</u>
Rörelseresultat		<u>269 852</u>	<u>257 876</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 078	2 949
Räntekostnader		-282 614	-152 829
Summa finansiella poster		<u>-267 536</u>	<u>-149 880</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>2 316</u>	<u>107 996</u>
Årets resultat		<u>2 316</u>	<u>107 996</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 472 016	7 729 185
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 472 016</u>	<u>7 729 185</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 472 016</u>	<u>7 729 185</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 878	14 918
Förutbetalda kostnader		4 831	9 324
Summa kortfristiga fordringar		<u>19 709</u>	<u>24 242</u>
Kassa och Bank		<u>597 911</u>	<u>587 691</u>
Summa kassa och bank		<u>597 911</u>	<u>587 691</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>617 620</u>	<u>611 933</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 089 636</u>	<u>8 341 118</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 568	65 568
Reservfond		53 399	53 399
Summa bundet eget kapital		118 967	118 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		352 101	244 105
Årets resultat		2 316	107 996
Summa fritt eget kapital		354 417	352 101
Summa eget kapital		473 384	471 068
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	7 235 500	7 488 750
Summa långfristiga skulder		7 235 500	7 488 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	234 000	234 000
Leverantörsskulder		2 759	3 466
Övriga skulder		7 010	5 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	136 983	137 966
Summa kortfristiga skulder		380 752	381 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 089 636	8 341 118

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	269 852	257 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	257 169	257 169
	527 021	515 045
Erhållen ränta	15 078	2 949
Erlagd ränta	-282 614	-152 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 485	365 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 533	-4 442
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-548	9 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 470	369 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten	—	—
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-253 250	-253 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-253 250	-253 250
Årets kassaflöde	10 220	116 545
Likvida medel vid årets början	587 691	471 146
Likvida medel vid årets slut	597 911	587 691

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNR 2023:1) om kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Fönster	30 år
Passersystem	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvadratmeter

Totala årsavgifter dividerat med total upplåten yta med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med total yta i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat med tillägg för avskrivningar och kostnadsfört, planerat underhåll dividerat med total yta.

Räntekänslighet

I procent av räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta i föreningen.

Noter till resultaträkningen

Not 1 Fastighetskostnader	2023	2022
Fastighetsförsäkring	31 938	29 290
Köpta tjänster	84 031	70 836
Kabel-TV/Fiber	26 538	24 954
Administration	26 625	23 500
Fastighetsskatt	29 608	29 608
Reparationer och underhåll	14 543	34 153
Drift och förbrukning	8 924	16 011
Vatten	85 758	74 281
El	41 231	38 142
Uppvärmning	202 778	186 382
Sophantering	21 057	19 698
Summa fastighetskostnader	573 031	546 855

ll

Not 2 Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	30 000	30 000
Övriga anställda	9 900	9 131
Summa löner	39 900	39 131
Sociala kostnader	9 391	9 149
Summa personalkostnader	49 291	48 280

Not 3 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2023	2022
Byggnader	198 971	198 971
Fönster	19 361	19 361
Passersystem	10 170	10 170
Balkonger	28 667	28 667
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	257 169	257 169

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 839 395	9 839 395
Utgående anskaffningsvärden	9 839 395	9 839 395
Ingående avskrivningar	-2 110 210	-1 853 041
Årets avskrivningar	-257 169	-257 169
Utgående avskrivningar	-2 367 379	-2 110 210
Redovisat värde	7 472 016	7 729 185
Taxeringsvärden, byggnader	7 280 000	7 280 000
Taxeringsvärden, mark	2 293 000	2 293 000
	9 573 000	9 573 000

Not 5 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	234 000	234 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	936 000	936 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	6 299 500	6 552 750
Summa fastighetslån	7 469 500	7 722 750

Långgivare per bokslutsdagen	Villkorsändringsdag	Skuldbelopp	Räntesats
Westra Wermlands Sparbank	bund 3 mån	2 550 000	5,21%
Westra Wermlands Sparbank	2024-12-21	2 459 750	4,69%
Westra Wermlands Sparbank	2025-12-21	2 459 750	4,64%

Avgår nästa års amortering	-234 000
	7 235 500

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter	86 425	78 770
Räntekostnader	1 816	5 546
Upplupna kostnader	48 742	53 650
	136 983	137 966

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån:		
Fastighetsinteckningar	8 303 000	8 303 000

Arvika den 28/3 2024


Susanne Nilsson


Lisa Lyckborn


Sonja Jespersdotter


Martin Sundström


Pia Thorsander

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2024

Ernst & Young AB
Ulrika Sundberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lägret, 772000-0111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lägret för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lägret för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Arvika den 12 april 2024

Ernst & Young AB


Ulrika Sundberg
Auktoriserad revisor