

Årsredovisning för

BRF DIVINA

769610-8914

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DIVINA, 769610-8914 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie

Suppleanter

Ordförande

Christian Hellberg

Hansson Sjöberg

Ledamot

Carina Westerberg

Ledamot

Nils Betsholtz

Ledamot

Elisabeth Eidelin

Ledamot

Christer Dahlskog

Revisor

Christofer Hultén

BDO

Auktoriserad revisor

Valberedning

Per Johan Dahl och Anna-Pia Ljunggren

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma

Lägenhetsfördelning

1 rok	2rok	3rok	4rok	5rok
2	54	11	8	14

Antalet lägenheter=89, varav 1 lägenhet är hyresrätt, total lägenhetsyta =6753 kvm.
Antal lokaler är 7 st samt ett fastighetskontor, sammanlagd yta 880 kvm.

Förvaltning

A Invest & Consulting AB har biträtt styrelsen med ekonomiska förvaltningen.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde har varit tecknad hos Länsförsäkring.

Ekonomi

Fastigheten Gudhem 1 förvärvades den 29 september 2006.

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 502 kr/kvm.

Verksamhetsberättelse 2023

Året började med avslutning av påbörjade religning av köksavloppsstammar. Besiktning gjordes utan anmärkningar.

Kostnaden blev 2,9 milj och betalades med egna medel. Under våren delades det statliga el understödspengarna ut.

Styrelsearbetet präglades av det ekonomiska läget med höga räntor, vi lade om två lån i december på

18 milj till rörlig rta på mellan 3,4 till 4,4 %. Vi började också att låna in pengar till banken på 3 och 6 månaders bindningstid, på så vis lindras de ökande lånekostnaderna något. Avgifterna har vi inte ändrat och med tanke på våra fortsatt höga överskotten finns det ingen anledning. Under året såldes det 4 lägenheter till ett snittpris på 37472 kr/kvm

<i>Nyckeltal</i>	2023-12-31	2022-12-31
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	7454,30	7643,56
Sparande per kvadratmeter	216,42	238,42
Räntekänslighet per kvadratmeter	14,13	14,18
Energikostnad per kvadratmeter	298,82	238,64
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	517,61	517,61
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	66,72	65,56

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	5 029 938	4 972 783	4 954 524	4 795 908
Balansomslutning	139 222 492	139 736 075	137 949 952	138 858 821
Soliditet %	64	63	63	62

Eget kapital

	<i>Grundavgifter och kapitaltillskott</i>			<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans	82 317 556		3 474 550		2 326 969
Inbetalda insatser					
<i>Förändring av underhållsfond</i>			453 138		-
<i>Avsättning enligt plan</i>			-		-453 138
Årets resultat					764 509
Vid årets utgång	82 317 556		3 927 688		2 638 340

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 326 969
Årets resultat före fondförändring	764 509
Avsättning till underhållsfond	-453 138
Summa	2 638 340
balanseras i ny räkning	2 638 340

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter		-	-
Årsavgifter bostäder		3 460 773	3 460 773
Hyror lokaler		1 299 464	1 198 249
Hyror bostäder		84 937	80 961
Hyra garage		153 600	153 135
Hyra basstation		31 164	79 665
Övriga intäkter	2	428 324	338 802
		<u>5 458 262</u>	<u>5 311 585</u>
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-183 558	-393 345
Fastighetsskatt		-231 881	-225 651
Driftkostnader	4	-2 497 779	-2 154 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-887 496	-787 565
Rörelseresultat		<u>1 657 548</u>	<u>1 750 186</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	160 755	15 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 053 794	-733 710
Resultat efter finansiella poster		<u>764 509</u>	<u>1 032 298</u>
Resultat före skatt		<u>764 509</u>	<u>1 032 298</u>
Årets resultat		<u>764 509</u>	<u>1 032 298</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 453 138	-453 138
lanspråktagande av fond		0	0
Förändring av underhållsfond		453 138	453 138
Resultat efter fondförändring		288 088	579 160

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	131 093 251	129 175 085
Inventarier, verktyg och installationer	9	172 520	184 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	2 641 581
		<u>131 265 771</u>	<u>132 000 966</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 265 771</u>	<u>132 000 966</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		302 007	298 993
Övriga fordringar		13 909	133 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>124 779</u>	<u>110 581</u>
		440 695	543 173
Kassa och bank	10	7 516 026	7 191 936
Summa omsättningstillgångar		<u>7 956 721</u>	<u>7 735 109</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>139 222 492</u>	<u>139 736 075</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 167 032	79 167 032
Upplätelser		3 150 524	3 150 524
Underhållsfond		3 927 688	3 474 550
		<u>86 245 244</u>	<u>85 792 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 326 969	1 747 809
Årets resultat		764 509	1 032 298
Avsättning till underhållsfond		-453 138	-453 138
		<u>2 638 340</u>	<u>2 326 969</u>
Summa eget kapital		<u>88 883 584</u>	<u>88 119 075</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	48 743 750	48 910 750
Depositioner		22 271	67 271
		<u>48 766 021</u>	<u>48 978 021</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	167 000	167 000
Leverantörsskulder		302 089	1 285 149
Övriga kortfristiga skulder		9 391	19 756
Skatteskulder		15 786	14 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 078 621	1 152 931
		<u>1 572 887</u>	<u>2 638 979</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>139 222 492</u>	<u>139 736 075</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		764 509	1 032 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		887 496	787 565
		<u>1 652 005</u>	<u>1 819 863</u>
Betald inkomstskatt		1 643	211 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 653 648	2 031 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		102 478	-104 695
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 067 735	690 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten		688 391	2 617 100
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-152 301	-2 837 519
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 301	-2 837 519
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-167 000	-167 000
Depositioner		-45 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-212 000	-227 000
Årets kassaflöde		324 090	-447 419
Likvida medel vid årets början		7 191 936	7 639 355
Likvida medel vid årets slut		7 516 026	7 191 936

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av enligt en planlig plan över 200 år.
Fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan mellan 25-50 år.

Omläggning av taket skrivs av enligt rak plan på 33 år.
Ramar/fasad skrivs av enligt plan på 50 år.

Fastighetsinventarier skrivs av enligt en rak plan på 10 år och 20 år.
Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

	<i>År</i>
Byggnader	200

Not 2 Övriga intäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kabel TV	181 560	183 340
Hyror förråd	27 948	27 050
Vidarefakturerade kostnader	595 919	453 427
Avgår fakturerade	-595 919	-453 427
Övriga intäkter	218 816	128 412
Summa	428 324	338 802

Not 3 Underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Garage	-5 293	-5 926
Hissar	-23 391	-33 924
Tvättstuga	-15 467	-17 132
Vattenskador	-	-20 312
Förbrukningsmaterial	-8 378	-10 172
Inre allmänt	-106 037	-275 815
Yttre allmänt	-24 992	-23 289
Markytor,underhåll	-	-6 775
	-183 558	-393 345

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppvärmning	-1118085	-966580
El	-151640	-103221
Vatten & avlopp	-298539	-219826
Renhållning	-75863	-62730
Förvaltningsarvode	-124094	-123191
Fastighetsskötsel och städning	-	-2005
Kabel TV och internet	-190071	-167255
Styrelsearvode inkl.soc.avgifter	-171904	-166953
Löner inkl.soc.avgifter	-147644	-122020
Revisionsarvode	-42174	-26808
Serviceavtal	-20130	-17729
Försäkringar	-69414	-65065
Övriga kostnader	-88221	-111455
	-2 497 779	-2 154 838

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	868 716	769 485
Inventarier, verktyg och installationer	18 780	18 080
Summa	887 496	787 565

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	160 755	15 822
Summa	160 755	15 822

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader,fastighetslån	-1 053 513	-733 634
Räntekostnader,övriga	-281	-76
Summa	-1 053 794	-733 710

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	138 343 977	138 148 039
-Fastighetsförbättringar	2 786 882	195 938
Vid årets slut	141 130 859	138 343 977
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 168 892	-8 399 407
-Årets avskrivning	-868 716	-769 485
Vid årets slut	-10 037 608	-9 168 892
Redovisat värde vid årets slut	131 093 251	129 175 085

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	545 186	545 186
-Nyanskaffningar	7 000	-
	552 186	545 186
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-360 886	-342 806
-Årets avskrivning	-18 780	-18 080
	-379 666	-360 886
Redovisat värde vid årets slut	172 520	184 300

Not 10 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Checkkonto	7 513 133	7 188 076
Handkassa	2 893	3 860
	7 516 026	7 191 936

Not 11 Fastighetslån

<i>Långivare</i>	<i>Räntesats</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,067 (1,920)	8 300 000	8 300 000
Swedbank Hypotek	0,883 (0,883)	8 000 000	8 000 000
Swedbank AB	3,934 (3,934)	5 610 625	5 610 625
Swedbank Hypotek	1,250 (1,250)	5 610 625	5 610 625
Swedbank Hypotek	4,478 (1,557)	9 878 000	9 944 000
Swedbank Hypotek	4,478 (1,962)	8 597 500	8 667 500
Swedbank AB	0,970 (0,970)	2 914 000	2 945 000
		48 910 750	49 077 750

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	307 870	484 220
Upplupna räntor	217 590	155 988
Driftkostnader	367 256	331 770
Styrelsearvode ink.soc.avgifter	171 904	166 953
Revisionsarvode	14 000	14 000
	1 078 620	1 152 931

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 811 000	57 811 000
Summa ställda säkerheter	57 811 000	57 811 000

Underskrifter

Ort och datum

Christian Hellberg
Styrelseordförande

Christer Dahlskog

Nils Betsholtz

Carina Westerberg

Elisabeth Eidelin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Christofer Hultén
BDO
Auktoriserad revisor