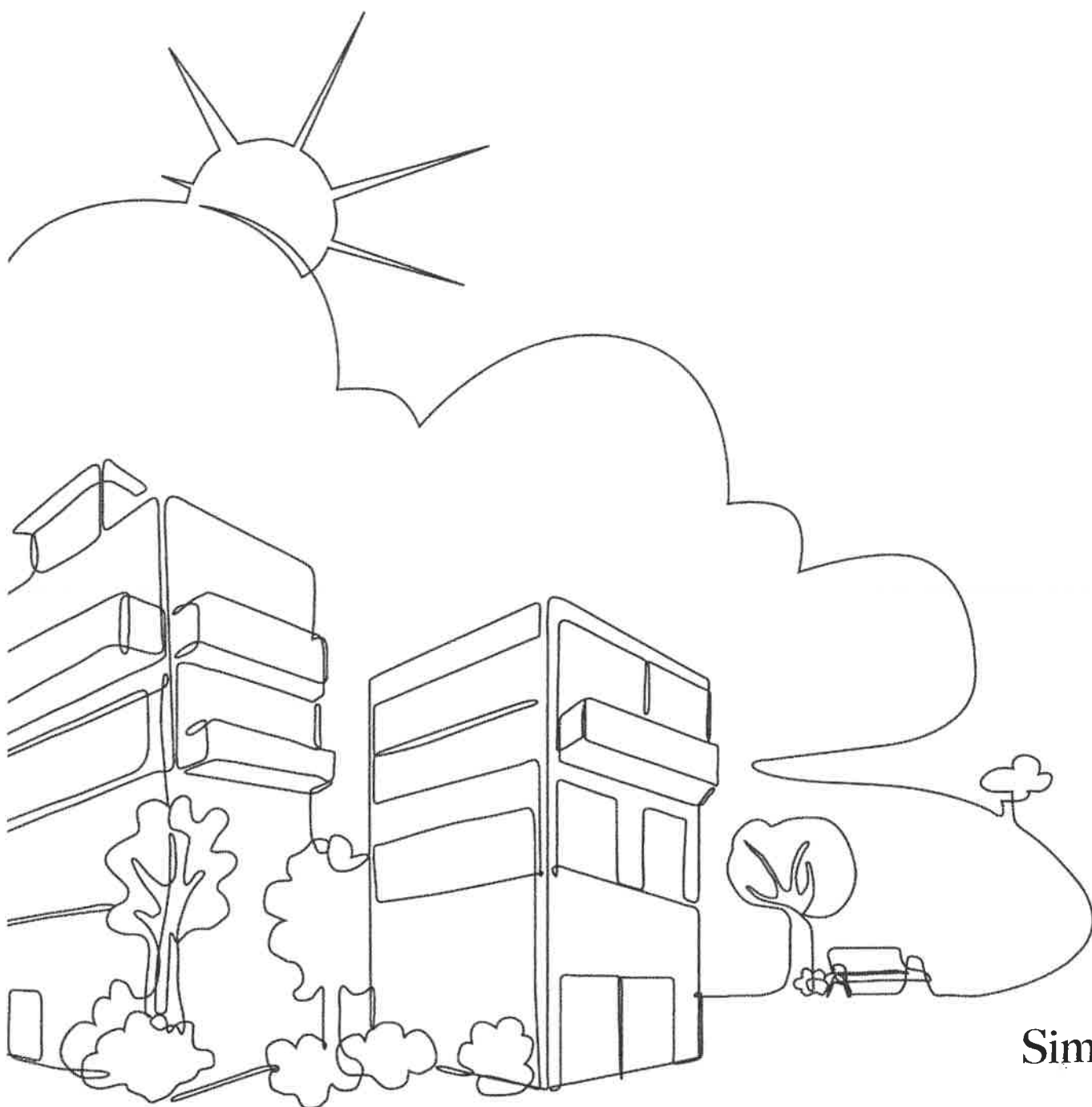


Årsredovisning 2023

Brf Tjädern 1

778000-0845



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjädern 1

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. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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

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 1934-03-23. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Surahammar.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Surahammar 9:132. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 10 bostadsrätter om totalt 526 kvm. Dessutom finns 2 st garage och 9 st p-platser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Felix Kalmo	Ordförande
Els-Marie Annerfelt	Styrelseledamot
Andreas Ruuth	Styrelseledamot
Anneli Jaara	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Samuel Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 8/6/2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2002 • Byte huvudledning för kallvatten
- 2003 • Byte värmeväxlare
- 2009 • Eluttag i trapphus samt byte av radiatorventiler
- 2011 • Målning och byte mattor trapphus
- 2020 • Installation fiber

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Skellefteå Kraft, Vattenfall
Fjärrvärme	Mälarenergi
Snöröjning	NL Skötsel
Sophämtning	VafabMiljö
Trappstäd	Hallsta Städ
VA/avlopp	Kommunal Teknik

Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande. Stamreovering pågår allt efter behov. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019. OVK besiktning har skett 2017-10-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 0 kronor. Inga reparationer enligt underhållsplan har skett under året. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 3,00 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 11 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=537 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Vid försenad betalning med en månadsavgift lämnas ärendet omgående vidare till kronofogdemyndigheten vilket innebär extra kostnader både för föreningen och medlemmen. Dessutom blir avgiftshöjning nödvändig.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	456 805	450 318	447 947	455 836
Resultat efter fin. poster	60 590	50 474	99 185	109 409
Soliditet (%)	85	80	75	67
Yttre fond	341 027	314 727	294 727	144 727
Taxeringsvärde	2 620 000	2 620 000	1 781 000	1 781 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	827	827	827
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	96,6	97,1	95,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	70	165	260	355
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	70	165	260	355
Sparande per kvm totalyta, kr	141	217	219	350
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	40	33	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	244	225	230	201
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	103	70	58	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	374	335	322	284
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,45	3,27	2,57	2,73
Räntekänslighet (%)	0,08	0,20	0,32	0,43

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	15 000	-	-	15 000
Fond, yttre underhåll	314 727	-	26 300	341 027
Balanserat resultat	289 225	50 474	-26 300	313 399
Årets resultat	50 474	-50 474	60 590	60 590
Eget kapital	669 427	0	60 590	730 016

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	313 399
Årets resultat	60 590
Totalt	373 989

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	26 300
Balanseras i ny räkning	347 689
	373 989

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		456 805	450 318
Övriga rörelseintäkter		-1	-1
Summa rörelseintäkter		456 804	450 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-275 423	-308 109
Övriga externa kostnader	7	-86 151	-54 443
Personalkostnader	8	-17 259	-17 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-13 417	-16 092
Summa rörelsekostnader		-392 250	-395 903
RÖRELSERESULTAT		64 554	54 415
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 001	-3 942
Summa finansiella poster		-3 964	-3 941
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		60 590	50 474
ÅRETS RESULTAT		60 590	50 474

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	65 253	78 670
Summa materiella anläggningstillgångar		65 253	78 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 253	78 670
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	2 533	1 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	8 296	17 974
Summa kortfristiga fordringar		10 829	19 214
Kassa och bank			
Kassa och bank		780 152	738 809
Summa kassa och bank		780 152	738 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		790 981	758 023
SUMMA TILLGÅNGAR		856 234	836 693

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 000	15 000
Fond för yttre underhåll		341 027	314 727
Summa bundet eget kapital		356 027	329 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		313 399	289 225
Årets resultat		60 590	50 474
Summa fritt eget kapital		373 989	339 699
SUMMA EGET KAPITAL		730 016	669 427
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		36 989	86 989
Leverantörsskulder		17 823	13 778
Skatteskulder		4 979	2 723
Övriga kortfristiga skulder		0	469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	66 427	63 307
Summa kortfristiga skulder		126 218	167 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		856 234	836 693

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 554	54 415
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	13 417	16 092
	77 971	70 507
Erhållen ränta	37	1
Erlagd ränta	-4 050	-3 929
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 958	66 579
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 385	-9 386
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 001	8 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 344	65 782
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 344	15 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	738 809	723 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	780 152	738 809

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjädern 1 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 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	25 år
Fastighetsförbättringar	20 år

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 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	444 618	434 844
Hysesintäkter, p-platser	9 036	10 401
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	3 151	5 073
Övriga intäkter	-1	-1
Summa	456 804	450 317

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	12 250	12 480
Yttre skötsel	12 563	7 750
Summa	24 813	20 230

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	0	17 359
Försäkringsskador	5 027	0
Planerat underhåll	0	47 703
Summa	5 027	65 062

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	14 455	21 168
Uppvärmning	128 214	118 264
Vatten	53 979	36 634
Sophämtning	16 497	14 081
Summa	213 145	190 147

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 578	24 810
Fastighetsskatt	7 860	7 860
Summa	32 438	32 670

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	32 500	963
Ekonomisk förvaltning	47 796	43 947
Övriga förvaltningskostnader	3 151	6 673
Bankkostnader	2 704	2 860
Summa	86 151	54 443

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	14 286	14 286
Sociala avgifter	2 973	2 973
Summa	17 259	17 259

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 001	3 660
Övriga räntekostnader	0	282
Summa	4 001	3 942

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 468 450	1 468 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 468 450	1 468 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 389 780	-1 373 688
Årets avskrivning	-13 417	-16 092
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 403 197	-1 389 780
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 253	78 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 666</i>	<i>1 666</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 062 000	2 062 000
Taxeringsvärde mark	558 000	558 000
Summa	2 620 000	2 620 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 533	1 240
Summa	2 533	1 240

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	8 296	7 978
Förvaltning	0	9 996
Summa	8 296	17 974

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2023-06-28	6,62 %	36 989	86 989
Summa			36 989	86 989
Varav kortfristig del			36 989	86 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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	2 524	2 680
Städning	1 250	960
El	2 226	3 578
Uppvärmning	17 911	17 761
Utgiftsräntor	0	49
Vatten	2 942	0
Renhållning	1 498	1 289
Förutbetalda avgifter/hyror	38 076	36 990
Summa	66 427	63 307

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 148 900	1 148 900

Underskrifter

Surahammar, 2024-06-11

Ort och datum

Felix Kalmo

Felix Kalmo
Ordförande

Andreas Ruuth

Andreas Ruuth
Styrelseledamot

Els-Marie Annerfelt

Els-Marie Annerfelt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-11

Samuel Larsson

Samuel Larsson
Revisor

Revisionsberättelse för Brf Tjädern 1, år 2023

Undertecknad som är vald till revisor i Brf Tjädern 1, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenegenskaper samt kontrollerat bankkonto. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningarna har genomförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks :

- Att balans och resultaträkningarna faställs
- Att årets resultat överförs i ny räkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Surahammar, 2024-06-11



Samuel Larsson