

Årsredovisning 2023

Brf Varvet 1

789200-1186



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Varvet 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. 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. 16

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 sitt säte i Timrå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-15 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>
Vivsta 28:1	Timrå

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1963

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 286 kvm.

Dessutom finns 3 garage och 28 parkeringsplatser, samt 5 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Jussi Lundell	Ordförande
Haidie Andersson	Styrelseledamot
Henrik Kerttu	Styrelseledamot
Maria Garnes	Styrelseledamot, avgångt 2023-11-20 p.g.a flytt
Trond Dyrstad	Suppleant

Valberedning

Trond Dyrstad, sammankallande och Ove Nyh

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Trond Dyrstad och Jussi Lundell alternativt av styrelsen.

Revisorer

Sanli redovisning Revisor

Suppleant

Larom redovisningsbyrå i Timrå.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Relining av huvudledning i källaren och kärnbörning i källargolv.
- 2021 ● Tillbyggnad av 5 stycken entrétak
- 2020 ● Hydrofobering på del av husfasaden
- 2019 ● Byte av undercentral fjärrvärme och renovering av frostsakat tegel på husfasaden
- 2017 ● Utbyte av 3 stycken garageportar inklusive elektronik
Utbyte av källarfönster till sp-fönster
- 2016 ● Trädgårds- och anläggningsarbeten
- 2015 ● Iordningställande av 4 stycken nya gästparkeringar
- 2012 ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar
- 2009 ● Byte av tegel och impregnering av fasad
- 2007 ● Stamrenovering
Iordningställande av relaxrum
- 2000 ● Fönsterbyte

Planerade underhåll

- 2024 ● Besiktning av tak, kontroll av grundmuren, installation av ny branddörr och kontroll av fönster på två ställen

Avtal med leverantörer

Bredband	Arkaden Bredband
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Utemiljön	Nisses Förvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2019.
OVK besiktning har i enlighet med gällande regler skett under år 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 30 077 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.
Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 510 454	1 463 469	1 441 907	1 435 237
Resultat efter fin. poster	162 548	-695 378	578	153 151
Soliditet (%)	11	8	20	21
Yttre fond	102 795	142 795	210 872	110 872
Taxeringsvärde	11 241 000	11 241 000	9 754 000	9 754 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	646	628	616	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	97,0	97,3	94,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 428	1 471	1 515	1 558
Skuldsättning per kvm	1 428	1 471	1 515	1 558
Sparande per kvm	127	71	130	193
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	69	56	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	128	134	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	58	52	56
Energikostnad per kvm	280	255	242	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	1,06	1,04	1,47
Räntekänslighet	2,21	2,34	2,46	2,61

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	174 700	-	-	174 700
Fond, yttre underhåll	142 795	-	-40 000	102 795
Balanserat resultat	672 492	-695 378	40 000	17 114
Årets resultat	-695 378	695 378	162 548	162 548
Eget kapital	294 608	0	162 548	457 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	17 114
Årets resultat	162 548
Totalt	179 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	79 662
	179 662

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	1 510 454	1 463 469
Övriga rörelseintäkter	3	28	17 369
Summa rörelseintäkter		1 510 482	1 480 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-951 214	-1 760 372
Övriga externa kostnader	8	-93 802	-104 481
Personalkostnader	9	-138 997	-149 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 244	-128 244
Summa rörelsekostnader		-1 312 257	-2 142 432
RÖRELSERESULTAT		198 225	-661 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106	2 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 783	-36 330
Summa finansiella poster		-35 677	-33 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		162 548	-695 378
ÅRETS RESULTAT		162 548	-695 378

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 051 028	3 179 272
Summa materiella anläggningstillgångar		3 051 028	3 179 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	339 536	339 536
Summa finansiella anläggningstillgångar		339 536	339 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 390 564	3 518 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 374	7 229
Övriga fordringar	13	6 067	5 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 063	27 448
Summa kortfristiga fordringar		36 504	40 638
Kassa och bank			
Kassa och bank		565 774	337 228
Summa kassa och bank		565 774	337 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		602 278	377 866
SUMMA TILLGÅNGAR		3 992 842	3 896 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		174 700	174 700
Fond för yttre underhåll		102 795	142 795
Summa bundet eget kapital		277 495	317 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 114	672 492
Årets resultat		162 548	-695 378
Summa fritt eget kapital		179 662	-22 886
SUMMA EGET KAPITAL		457 157	294 608
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	3 165 370	3 264 358
Summa långfristiga skulder		3 165 370	3 264 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		98 988	98 988
Leverantörsskulder		42 879	29 247
Skatteskulder		5 704	3 821
Övriga kortfristiga skulder		11 467	9 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	211 277	196 620
Summa kortfristiga skulder		370 315	337 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 992 842	3 896 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	198 225	-661 594
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	128 244	128 244
	326 469	-533 350
Erhållen ränta	106	6
Erlagd ränta	-35 878	-36 960
Erhållen utdelning	0	2 540
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 697	-567 764
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 134	-12 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 702	-140 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 533	-720 476
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	297 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	297 460
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-98 988	-98 988
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-98 988	-98 988
ÅRETS KASSAFLÖDE	228 545	-522 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	337 228	859 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	565 774	337 228

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varvet 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 kabel-tv.

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	40 år
Om- och tillbyggnad före år 2014	40 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.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 425 577 (425 577) kronor.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 463 226	1 420 626
Hysesintäkter garage	7 617	4 344
Hysesintäkter, p-platser	25 770	17 516
Intäkter kabel-TV	12 528	12 528
Pantförskrivningsavgift	0	2 415
Överlåtelseavgift	1 313	6 040
Summa	1 510 454	1 463 469

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Erhållna statliga bidrag	28	0
Försäkringsersättning	0	17 369
Summa	28	17 369

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Yttre skötsel	71 650	51 385
Summa	71 650	51 385

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	30 077	133 949
Planerat underhåll	0	728 706
Summa	30 077	862 655

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	171 372	158 718
Uppvärmning	329 235	291 577
Vatten	140 304	131 730
Sophämtning	26 204	22 171
Summa	667 115	604 196

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 786	56 237
Självrisker	8 073	72 008
Kabel-TV	82 706	80 085
Fastighetsskatt	33 807	33 807
Summa	182 372	242 137

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 809	18 875
Övriga förvaltningskostnader	24 685	17 753
Revisionsarvoden	3 750	3 750
Ekonomisk förvaltning	45 780	44 648
Överlåtelsekostnad	1 313	6 040
Pantsättningskostnad	0	2 415
Övriga externa tjänster	14 466	11 000
Summa	93 802	104 481

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	32 000	33 500
Löner lokalvårdare	36 000	36 000
Lön övrigt	0	6 000
Löner/arvoden vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	30 444	32 038
Övriga personalkostnader	4 553	5 797
Summa	138 997	149 335

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35 279	36 330
Övriga räntekostnader	504	0
Summa	35 783	36 330

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 041 258	6 041 258
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 041 258	6 041 258
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 861 986	-2 733 742
Årets avskrivning	-128 244	-128 244
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 990 230	-2 861 986
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 051 028	3 179 272
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>253 000</i>	<i>253 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 812 000	8 812 000
Taxeringsvärde mark	2 429 000	2 429 000
Summa	11 241 000	11 241 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	339 536	339 536
Summa	339 536	339 536

Handelsbanken korträntefond SEK A1
Antal andelar 3 282
Marknadsvärde 358 893 kronor.

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 067	5 961
Summa	6 067	5 961

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	9 673	9 262
Kabel-TV	7 390	7 024
Förvaltning	0	11 162
Summa	17 063	27 448

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,08 %	580 960	587 416
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,06 %	2 683 398	2 775 930
Summa			3 264 358	3 363 346
Varav kortfristig del			98 988	98 988

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 769 418 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, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 191 400	5 191 400

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 516	7 825
El	21 148	20 452
Uppvärmning	47 684	41 652
Utgiftsräntor	3 548	3 643
Förutbetalda avgifter/hyror	128 381	123 048
Summa	211 277	196 620

Underskrifter

Tjörnå 2024-08-17

Ort och datum

Jussi Lundell
Jussi Lundell
Ordförande

Hardie Andersson

Hardie Andersson
Styrelseledamot

Henrik Kerttu

Henrik Kerttu
Styrelseledamot

Maria Garnes

Maria Garnes
Styrelseledamot
Avgått
231120

Frone Dyrstedt
Frone Dyrstedt
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02

Sanli redovisning
Sanli redovisning
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För BRF Varvet 1, 789200-1186

I egenskap av revisor i BRF Varvet 1 får jag lämna följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Jag har granskat bokföringen med tillhörande verifikationer. Granskningen har inte föranlett någon anmärkning mot bokföring eller förvaltning.

Vi rekommenderar årsmötet att bevilja kassören och styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattat.

Ort, datum
2024-05-02 Timrå

Namn
Gulay Sanli
Sanli konsult & Redovisning

