

Årsredovisning

Brf Sundet
716451-1672

Styrelsen för Brf Sundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Nolgård 1:296 i Hammarö kommun består av 13 radhuslägenheter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

5 st 3 rok, andelstal 6,40%

8 st 5 rok, andelstal 8,50%

Den totala boytan är 1 322 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår. Fastigheten är byggd 1989-1990. Värdeår 1990.

Fastighetens underhållsfond

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes 200 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen jobbar med en underhållsplan som beräknas vara klar under 2024.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-06-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Wiklund	Ledamot	Ordförande
Cecilia Røjder	Ledamot	
Niklas Kilenius	Ledamot	
Karl Strömgren	Ledamot	
Frida Johansson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Peter Rosengren
Lorka revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Olle Lundbäck

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-28.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det stora arbetet för nya styrelsen under 2023 har handlat om att ta fram en underhållsplan för vår förening. En sådan har saknats sedan tidigare och har tagits fram från grunden tillsammans med Structor projektpartner i Värmland AB. Detta har varit nödvändigt för att identifiera och prioritera behovet av underhåll. Framför oss ser vi nu en del betydande underhålls- och renoveringsarbeten. Under 2025 kommer vi att starta med målning och tillhörande mindre snickeriarbeten, i samband med det har vi också planerat att ersätta balkongerna enligt motionerna som behandlats och röstats igenom de senaste två stämmorna. Det senare är ett ganska omfattande projekt och styrelsen kommer att presentera förslag separat till en extra inkallad stämma för slutgiltigt beslut.

Föreningens ekonomi är god och som vi kan se är det inget i underhållsplanen som föranleder någon avgiftshöjning.

Den goda föreningsekonomin är resultat av engagemang och gott arbete från medlemmar långt tillbaka i föreningens historia som vi gemensamt behöver förvalta. Det är också därför vi anser det är viktigt att vi fortsätter att ta hand om vår gemensamma utemiljö tillsammans. Särskilt ansvar för skötseln av utemiljön har givits till ordförande men arbetet är framförallt ett kollektivt ansvar. Snöskottning, löv- och grusupptagning, städa lekplatser och klippa gemensamma gräsytor. Allt detta är arbete som vi annars skulle behöva köpa dyrt av entreprenör och som i slutändan belastar respektive medlem med flera hundralappar i månaden på avgiften.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig årsavgift ca 654 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer avgift för Kabel-TV om 120 kr per månad och renhållning om 125 kr per månad.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1990 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet alternativt med 9 287 kr per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	864	864	864	843
Resultat efter finansiella poster	150	252	411	427
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	654	654	654	654
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,8	95,8	95,8	95,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 370	4 431	5 078	5 214
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 370	4 431	5 078	5 214
Räntekänslighet (%)	6,7	6,8	7,8	8,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	281	355	432	494
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	6	8	6	5
Balansomslutning	10 564	10 482	11 076	10 871
Soliditet (%)	44,0	42,9	38,3	35,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	1 092 010	390 000	1 640 000	1 123 209	252 457	4 497 676
Disposition av föregående års resultat:				252 457	-252 457	0
Avsättning till yttre fond, enligt stadgarna			200 000	-200 000		0
Årets resultat					149 928	149 928
Eget kapital 2022-12-31	1 092 010	390 000	1 840 000	1 175 666	149 928	4 647 604

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	1 175 666
Årets resultat	149 928
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 325 594

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	200 000
att i ny räkning överföres	1 125 594
Att balansera i ny räkning	1 325 594

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 467	864 478
Övriga rörelseintäkter	3	38 220	38 220
Summa rörelseintäkter		902 687	902 698
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-309 919	-330 992
Övriga externa kostnader	5	-100 315	-45 234
Personalkostnader och arvoden	6	-25 435	-16 448
Avskrivning	7	-150 000	-150 000
Summa rörelsekostnader		-585 669	-542 674
Resultat före finansiella poster		317 018	360 024
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	-26 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 429	-81 029
Summa resultat från finansiella poster		-167 090	-107 567
Resultat efter finansiella poster		149 928	252 457
Årets resultat		149 928	252 457

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

9 059 839

9 209 839

Summa materiella anläggningstillgångar

9 059 839

9 209 839

Summa anläggningstillgångar

9 059 839

9 209 839

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

23 432

12 569

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 782

27 373

Summa kortfristiga fordringar

71 214

39 942

Kassa och bank

Kassa och bank

1 433 080

1 232 292

Summa kassa och bank

1 433 080

1 232 292

Summa omsättningstillgångar

1 504 294

1 272 234

SUMMA TILLGÅNGAR

10 564 133

10 482 073

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 092 010	1 092 010
Upplåtelseavgifter		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll		1 840 000	1 640 000
Summa bundet eget kapital		3 322 010	3 122 010

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 175 666	1 123 209
Årets resultat		149 928	252 457
Summa fritt eget kapital		1 325 594	1 375 666

Summa eget kapital

4 647 604 **4 497 676**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 362 500	2 065 000
Summa långfristiga skulder		2 362 500	2 065 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 415 000	3 792 500
Leverantörsskulder		29 079	4 718
Skatteskulder		13 818	23 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 132	99 093
Summa kortfristiga skulder		3 554 029	3 919 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 564 133 **10 482 073**

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	149 928	252 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	150 000	150 000
Betald skatt	-20 131	13 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	279 797	416 263
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 409	945
Förändring av leverantörsskulder	24 361	-6 421
Förändring av kortfristiga skulder	-2 960	1 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	280 789	412 356
Investeringsverksamheten		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	26 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	26 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-80 000	-855 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-855 000
Årets kassaflöde	200 789	-416 094
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 232 292	1 648 386
Likvida medel vid årets slut	1 433 081	1 232 292

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 66 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	864 468	864 478
Summa	864 468	864 478

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Kabel-TV & Bredband	18 720	18 720
Renhållningsintäkter	19 500	19 500
Summa	38 220	38 220

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	71 540	66 864
El	7 935	10 274
Renhållning	19 349	20 129
Snöröjning	5 500	1 875
Fastighetsförsäkring samt Anticimex	43 794	42 464
Kabel-TV	14 296	12 965
Fastighetsavgift	120 731	115 362
Trädgårdskostnader	4 549	46 541
Övriga kostnader	22 225	14 518
Summa	309 919	330 992

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	8 000	7 750
Förvaltningskostnader avt	25 118	24 395
Konsultkostnader	49 775	3 000
Övriga föreningskostnader	17 423	10 089
Summa	100 316	45 234

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	20 000	13 000
Sociala avgifter	5 435	3 448
Summa	25 435	16 448

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 908 000	13 908 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 798 161	-2 648 161
Årets avskrivningar	-150 000	-150 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 948 161	-2 798 161
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 900 000	-1 900 000
Utgående restvärde enligt plan	9 059 839	9 209 839
Taxeringsvärde Nolgård 1:296		
Taxeringsvärden byggnader	11 174 000	11 174 000
Taxeringsvärden mark	6 500 000	6 500 000
Summa	17 674 000	17 674 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	8 409 839	8 559 839
Bokfört värde mark	650 000	650 000
Summa	9 059 839	9 209 839

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,87	2028-01-30	50 000	2 412 500
Stadshypotek	0,810	2024-03-30	30 000	2 065 000
Swedbank Hypotek	5,197	2024-02-28	0	1 300 000
			80 000	5 777 500
Avgår kortfristig del				-3 415 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				2 362 500

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 5 377 500 kr inom fem år.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	9 232 000	9 232 000
Summa	9 232 000	9 232 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Hammarö

Anders Wiklund
Ordförande

Cecilia Røjder
Ledamot

Niklas Kilenius
Ledamot

Karl Strömgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2024



Brf Sundet för 20230101-20231231.pdf
(1337082 byte)
SHA-512: 8cd1fce94c6e3a50977a4633ce963c1ec24a8
ace5d11eaa3f473e9e84a05e9ece93d6a2c89eec27003f
a72f95535b89c0411dbb77a2a5f5dee4595a18bdbbe72

Underskrifter

2024-05-03 13:33:58 (CET)



Anders Wiklund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-03 18:04:51 (CET)



Ester Cecilia Rödger

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 08:32:12 (CET)



Niklas Kilenius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 14:09:22 (CET)



Karl Axel Strömgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 07:05:48 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

bc340d2f081b3fd89d5359aae254aed731f89ee5825153cc1ed6aba0945504c83d98b4728cf83cfc45a6f50712cc83900a565a429f1149ca6ccd95be82cce75



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.