

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Råkan

716422-4128



Simpleko

Signed document (NzfdG1)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Råkan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 15

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

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 Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pesarby 2:133	1991	Tierps kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 859 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Axel Olof Nygren	Ordförande
Björn Stoffregen Sannagård	Styrelseledamot
Marianne Viktoria Larsson	Styrelseledamot
Mikaela Papadopoulou	Styrelseledamot
Robin Hedén	Styrelseledamot

Revisorer

Patrik Lager Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Renovering av tak vilket inkluderat tvätt och målning.

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av farstubroarna, serva avfuktarna, rengöring av ventilationssystem samt lättare renovering av fasaderna.

Avtal med leverantörer

Simpleko Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

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

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 195 068	1 169 739	1 105 807	1 190 612
Resultat efter fin. poster	261 138	508 948	265 659	474 282
Soliditet (%)	49	46	42	35
Yttre fond	1 629 625	1 479 625	1 527 625	1 377 625
Taxeringsvärde	14 148 000	13 267 000	13 267 000	13 267 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	627	593	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	99,7	99,7	99,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 795	2 943	3 091	3 235
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 795	2 943	3 091	3 235
Sparande per kvm totalyta, kr	228	373	348	389
Elkostnad per kvm totalyta, kr	8	8	5	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	8	8	5	6
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	2,78	2,67	2,67
Räntekänslighet (%)	4,39	4,69	5,21	5,08

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

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	1 902 003	-	-	1 902 003
Upplåtelseavgifter	2 500	-	-	2 500
Fond, yttre underhåll	1 479 625	-	150 000	1 629 625
Balanserat resultat	1 026 691	508 948	-150 000	1 385 639
Årets resultat	508 948	-508 948	261 138	261 138
Eget kapital	4 919 767	0	261 138	5 180 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 385 639
Årets resultat	261 138
Totalt	1 646 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	150 000
Balanseras i ny räkning	1 496 777
	1 646 777

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 195 068	1 169 739
Övriga rörelseintäkter	3	227 964	-1
Summa rörelseintäkter		1 423 032	1 169 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-676 371	-202 345
Övriga externa kostnader	7	-76 391	-73 400
Personalkostnader	8	-47 775	-45 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 516	-183 561
Summa rörelsekostnader		-984 053	-504 960
RÖRELSERESULTAT		438 979	664 778
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 727	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-179 568	-156 157
Summa finansiella poster		-177 841	-155 830
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261 138	508 948
ÅRETS RESULTAT		261 138	508 948

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 104 390	7 275 150
Maskiner och inventarier	11	66 920	79 676
Summa materiella anläggningstillgångar		7 171 310	7 354 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 171 310	7 354 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 127	32 127
Övriga fordringar	12	16 625	38 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 350	18 992
Summa kortfristiga fordringar		71 102	89 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 316 302	3 158 159
Summa kassa och bank		3 316 302	3 158 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 387 404	3 247 827
SUMMA TILLGÅNGAR		10 558 714	10 602 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 904 503	1 904 503
Fond för yttre underhåll		1 629 625	1 479 625
Summa bundet eget kapital		3 534 128	3 384 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 385 639	1 026 691
Årets resultat		261 138	508 948
Summa fritt eget kapital		1 646 777	1 535 639
SUMMA EGET KAPITAL		5 180 905	4 919 767
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 361 086	5 196 703
Summa långfristiga skulder		2 361 086	5 196 703
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 835 617	274 920
Leverantörsskulder		689	1 313
Skatteskulder		5 779	31 153
Övriga kortfristiga skulder		-2	-61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174 639	178 858
Summa kortfristiga skulder		3 016 722	486 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 558 714	10 602 653

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	438 979	664 778
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	183 516	183 561
	622 495	848 339
Erhållen ränta	44	327
Erlagd ränta	-183 474	-150 133
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	439 065	698 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 249	30 500
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 252	-19 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 062	709 196
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-274 920	-274 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-274 920	-274 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 142	434 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 158 159	2 723 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 316 302	3 158 159

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Råkan 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	90 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Installationer	10 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 1 630 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 183 200	1 165 800
Pantförskrivningsavgift	3 390	0
Överlåtelseavgift	8 478	3 939
Summa	1 195 068	1 169 739

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	653	-1
Försäkringsersättning	227 311	0
Summa	227 964	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Löpande reparationer och underhåll	273 837	48 003
Reparation försäkringsskada	227 311	0
Summa	501 148	48 003

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	14 774	15 321
Summa	14 774	15 321

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturerings extern	653	0
Fastighetsförsäkringar	43 190	39 518
Självrisk	10 500	0
Fastighetsskatt	106 106	99 503
Summa	160 449	139 021

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	742	1 563
Revisionsarvoden	22 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	35 220	33 641
Övriga förvaltningskostnader	6 061	14 257
Överlåtelsekostnad	8 478	3 939
Pantsättningskostnad	3 390	0
Summa	76 391	73 400

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	37 000	37 000
Sociala avgifter	10 775	8 654
Summa	47 775	45 654

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179 568	156 112
Övriga räntekostnader	0	45
Summa	179 568	156 157

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 599 339	10 599 339
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 599 339	10 599 339
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 324 189	-3 153 384
Årets avskrivning	-170 760	-170 805
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 494 949	-3 324 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 104 390	7 275 150
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>810 000</i>	<i>810 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 393 000	10 474 000
Taxeringsvärde mark	3 755 000	2 793 000
Summa	14 148 000	13 267 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 040	266 040
Utgående anskaffningsvärde	266 040	266 040
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-186 364	-173 608
Avskrivningar	-12 756	-12 756
Utgående avskrivning	-199 120	-186 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 920	79 676

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	16 565	38 549
Fordringar hos leverantör	60	0
Summa	16 625	38 549

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653	307
Försäkringspremier	11 046	10 043
Förvaltning	8 968	8 642
Upplupna inkomsträntor	1 683	0
Summa	22 350	18 992

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,47 %	783 800	791 840
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,56 %	762 538	770 358
Stadshypotek AB	2031-04-30	5,12 %	1 825 326	2 065 326
Stadshypotek AB	2024-12-30	2,77 %	1 825 039	1 844 099
Summa			5 196 703	5 471 623
Varav kortfristig del			2 835 617	274 920

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 822 103 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-06-30	2023-06-30
El	0	313
Utgiftsräntor	26 619	30 525
Löner	35 500	35 500
Sociala avgifter	13 920	13 920
Förutbetalda avgifter/hyror	98 600	98 600
Summa	174 639	178 858

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	19 259 000	19 259 000

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Erik Axel Olof Nygren
Ordförande

Björn Stoffregen Sannagård
Styrelseledamot

Marianne Viktoria Larsson
Styrelseledamot

Mikaela Papadopoulou
Styrelseledamot

Robin Hedén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6720c02f636a7c1adcde7581

Finalized at: 2024-10-30 09:58:37 CET

Title: 2024-06-30 Årsredovisning - Brf Råkan.pdf

Digest: NzfdGldIGrWzNn6iHCvpEItHfrWczdXVJqMyV2eJ5A=

Initiated by: patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2024-10-30 09:58:25 CET with Swedish BankID (**19850209-XXXX**)
- Robin Arne Hedén signed at 2024-10-29 16:13:51 CET with Swedish BankID (**19910309-XXXX**)
- Karin Mikaela Papadopoulou signed at 2024-10-29 19:49:03 CET with Swedish BankID (**19920309-XXXX**)
- Marianne Viktoria Larsson signed at 2024-10-29 14:18:20 CET with Swedish BankID (**19450930-XXXX**)
- Erik Axel Olof Nygren signed at 2024-10-29 22:31:53 CET with Swedish BankID (**19840112-XXXX**)
- Björn Stoffregen Sannagård signed at 2024-10-29 12:42:15 CET with Swedish BankID (**19480303-XXXX**)