
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Credit
Org nr: 716460-3008



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

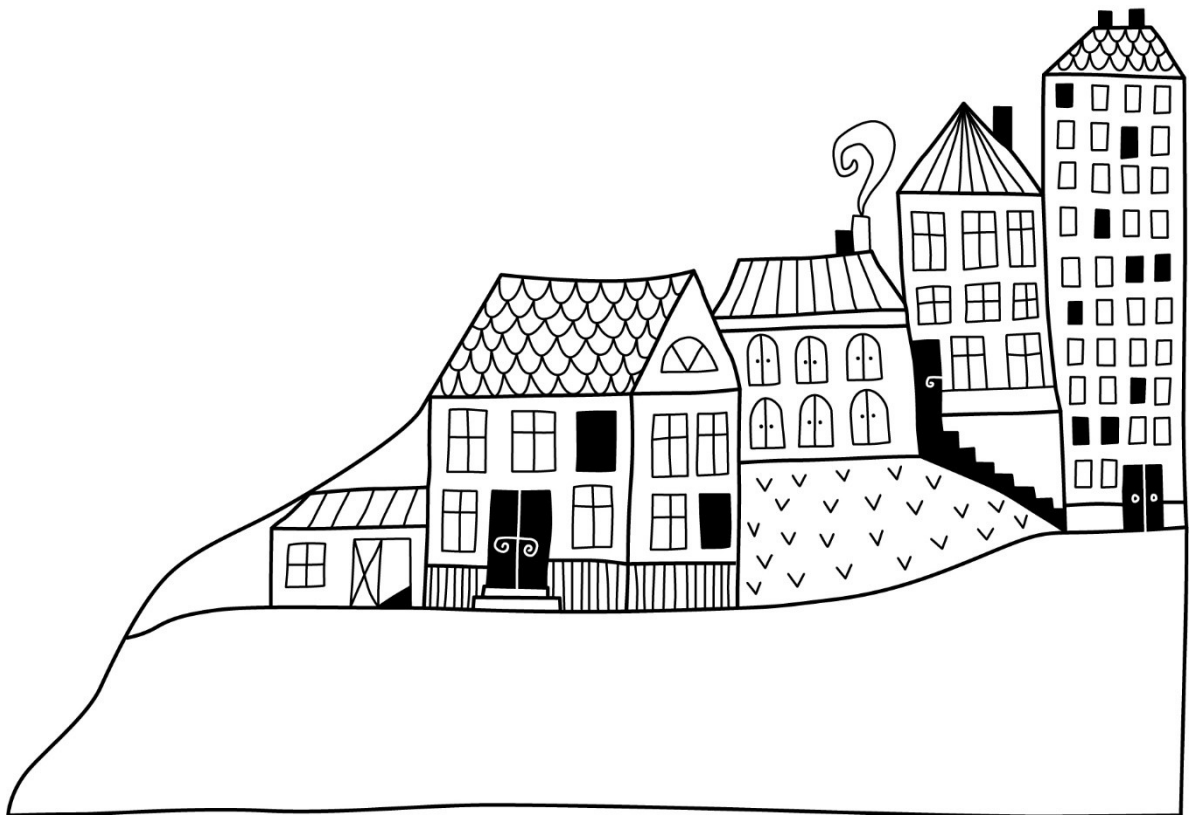
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Credit får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-28. Nuvarande stadgar registrerades 2016-09-28.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 442% till 278%.

Årets resultat visar ett underskott på -2 090 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Credit 1 i Sundsvalls Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 84 lägenheter samt en uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastigheternas adress är Östra Långgatan 5-7 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	27	
4 rum och kök	9	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	58	

Total bostadsarea 6 408 m²

Årets taxeringsvärde	87 963 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 963 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 tkr och planerat underhåll för 3 798 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjort med 1 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Armaturer till ledbelysning	2013	Belysningsstolpar på innergården
Rörelsedetektorer samt ledbelysning	2013	Soprummet samt samtliga hissar
Expansionskärl	2013	Bytt
Solcellsanläggning	2013	
Nytt inpasserings- och låssystem	2016	
Renovering hiss 7B	2017	
Renovering hiss 5A	2018	
Renovering hiss 7 D	2019	
Låssystem med skalskydd och låsbricka	2019	
Reparation fasad	2019-2020	
Torktumlare	2020	
Stamspolning	2020	
Renovering hiss 5B, 5C	2020	
Takrenovering	2020	
Torktumlare	2021	
Renovering hiss 7C, 7A	2021	
Passersystem	2021-2022	
Utbyte armaturer och rensilar	2021	
Markarbeten och plantering innergårdar	2021	
Renovering hiss 7E	2022	
Trädfällning och nyplantering	2022	
Elbilsplatser	2022	Investering
Energiåtgärder, temperaturgivare	2022	Investering
Bokningstavlor	2022	Investering

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp	Årets investeringar Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	48 265	Förrådsbyggnad innergård	54 435
Underhåll tak och garagegolv	3 750 057	Styrssystem	127 197

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Chatrin Ljunglöf	Ordförande	2025
Harry Raatikainen	Sekreterare	2024
Magnus Nilsson	Ledamot	2024
Kjell Gustafsson	Ledamot	2025
Eva Åslin	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Backman	Suppleant	2024
Susanne Isaksson	Suppleant	2024
Ulrika Öhlén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Rudin	2024
Maj Nyby	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01, då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 897 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 258 501	5 979 653	5 874 061	5 764 720	5 778 048
Resultat efter finansiella poster	-2 089 703	1 477 444	448 099	-499 257	711 717
Årets kassaflöde	-1 766 257	1 480 713	288 340	-390 390	1 001 496
Soliditet %	29	31	29	29	29
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	278	442	365	308	307
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 003	958	943	925	929
Driftkostnader kr/kvm	890	407	540	639	478
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	358	332	348	340	370
Energikostnad kr/kvm	191	162	171	175	188
Reservering till underhållsfond kr/kvm	182	168	140	152	138
Sparande kr/kvm	360	405	377	353	332
Skuldsättning kr/kvm	7 561	7 648	7 736	7 823	7 910
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 435	8 533	8 630	8 728	8 825
Räntekänslighet %	8,4	8,9	9,2	9,4	9,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust om -2 090 tkr. Förlusten beror på att föreningen under året gjort ett större underhåll av taken och garagegolvet. Underhållskostnaden för detta om totalt 3 750 tkr lyfter föreningen i sin helhet ur underhållsfonden. Förlusten förväntas därför inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 935 000	13 205 621	1 269 990	1 477 444
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		747 434	-747 434	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 477 444	-1 477 444
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 798 322	3 798 322	
Årets resultat				-2 089 703
Vid årets slut	8 935 000	11 454 733	4 498 322	-2 089 703

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 000 000
Årets resultat	-2 089 703
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 798 322
Summa	2 408 619

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 408 619
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	6 258 501	5 979 653	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	507 608	564 237	
Summa rörelseintäkter		6 766 109	6 543 890	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 331 373	-2 875 035	
Övriga externa kostnader	Not 5	-588 896	-565 349	
Personalkostnader	Not 6	-157 241	-180 741	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-863 093	-881 113	
Summa rörelsekostnader		-7 940 602	-4 502 238	
Rörelseresultat		-1 174 493	2 041 652	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 597	44 533	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 023 807	-608 742	
Summa finansiella poster		-915 209	-564 208	
Resultat efter finansiella poster		-2 089 703	1 477 444	
Årets resultat		-2 089 703	1 477 444	

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	72 416 517	73 098 978
Summa materiella anläggningstillgångar		72 416 517	73 098 978
Summa anläggningstillgångar		72 416 517	73 098 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48 178	43 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		251 932	258 694
Summa kortfristiga fordringar		300 110	302 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	5 481 486	7 247 743
Summa kassa och bank		5 481 486	7 247 743
Summa omsättningstillgångar		5 781 596	7 550 072
Summa tillgångar		78 198 113	80 649 050

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	8 935 000	8 935 000
Fond för yttre underhåll	11 454 733	13 205 621
Summa bundet eget kapital	20 389 733	22 140 621
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 498 321	1 269 990
Årets resultat	-2 089 703	1 477 444
Summa fritt eget kapital	2 408 619	2 747 434
Summa eget kapital	22 798 352	24 888 055
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	24 337 500
Summa långfristiga skulder	24 337 500	32 940 251
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	29 714 631
Leverantörsskulder	243 612	100 410
Skatteskulder	12 550	9 575
Övriga skulder	14 760	14 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 076 707	959 119
Summa kortfristiga skulder	31 062 261	22 820 744
Summa eget kapital och skulder	78 198 113	80 649 050

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 089 703	1 477 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	863 093	881 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 226 609	2 358 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 219	-32 987
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	263 766	52 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-960 625	2 378 151
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	205 928
Investeringar i byggnader & mark	-180 632	-478 366
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 632	-272 438
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-625 000	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-625 000	-625 000
Årets kassaflöde	-1 766 257	1 480 713
Likvidamedel vid årets början	7 247 743	5 767 030
Likvidamedel vid årets slut	5 481 486	7 247 743

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Markanläggning	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 751 144	5 477 236
Hyror, garage	315 996	315 996
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 588	0
Elavgifter	194 949	186 421
Summa nettoomsättning	6 258 501	5 979 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TV och bredband	131 040	131 040
Balkonginglasning	347 280	347 280
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	18 819	12 998
Övriga sidointäkter	7	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-11
Erhållna statliga bidrag	0	69 063
Övriga rörelseintäkter	10 464	3 867
Summa övriga rörelseintäkter	507 608	564 237

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 798 322	-539 053
Reparationer	-272 353	-246 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 106	-145 226
Försäkringspremier	-86 638	-77 205
Kollektivt TV och bredband	-210 893	-190 876
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 648	-6 772
Serviceavtal	-10 972	-7 972
Obligatoriska besiktningar, hissbesiktning	-53 410	-73 101
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-57 011
Snö- och halkbekämpning	-72 339	-93 664
Förbrukningsinventarier	-59 929	-20 812
Vatten	-287 598	-265 602
Fastighetsel	-434 823	-304 420
Uppvärmning	-646 153	-586 734
Sophantering och återvinning	-150 879	-150 020
Trädgårdsskötsel	-94 309	-110 437
Summa driftskostnader	-6 331 373	-2 875 035

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 900	-448 604
Hyra gästparkeringar	-27 750	-34 988
IT-kostnader	-3 091	-3 404
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-6 625	-7 363
Kreditupplysningar	-60	-3 425
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-14 700
Representation	-750	-1 500
Kontorsmateriel, hyra skrivare	-13 246	-11 407
Telefonkostnader	-11 330	-11 213
Bankkostnader	-4 623	-2 695
Övriga externa kostnader	-10 534	-12 924
Summa övriga externa kostnader	-588 896	-565 349

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-97 440	-91 700
Sammanträdesarvoden	-25 560	-27 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-26 500
Övriga personalkostnader	-600	-6 000
Sociala kostnader	-30 641	-29 181
Summa personalkostnader	-157 241	-180 741

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-634 461	-634 461
Avskrivning Markanläggningar	-34 920	-28 014
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 713	-218 639
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-863 093	-881 113

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	97 196 117	97 196 117
Mark	7 045 210	7 045 210
Tillkommande utgifter	8 706 987	8 297 684
Markanläggning	629 338	560 275
	113 577 652	113 099 286
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (styrssystem)	127 197	409 303
Markanläggning (förrådsbyggnad innergård)	53 435	69 063
	180 632	478 366
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 758 284	113 577 652
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 686 968	-18 052 507
Tillkommande utgifter	-1 511 599	-1 292 960
Markanläggningar	-156 410	-128 397
	-20 354 977	-19 473 864
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-634 461	-634 461
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 713	-218 639
Årets avskrivning markanläggningar	-34 920	-28 014
	-863 094	-881 114
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 218 071	-20 354 978
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-20 123 700	-20 123 700
	-20 123 700	-20 123 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 416 513	73 098 974
Varav		
Byggnader	57 750 988	58 385 449
Mark	7 045 210	7 045 210
Tillkommande utgifter	7 128 872	7 195 388
Markanläggningar	491 443	472 927
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 200 000	86 200 000
Lokaler	1 763 000	1 763 000
Totalt taxeringsvärde	87 963 000	87 963 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 763 000</i>	<i>68 763 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	3 956 887	3 855 691
Transaktionskonto, Swedbank	1 524 599	3 392 051
Summa kassa och bank	5 481 486	7 247 743

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	54 052 131	54 677 131
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-29 714 631	-21 611 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-125 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 337 500	32 940 251

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-02-15	21 611 880,00	-21 486 880,00	125 000,00	0,00
NORDEA	3,67%	2024-01-30	0,00	21 486 880,00	375 000,00	21 111 880,00
NORDEA	0,63%	2024-02-21	8 727 751,00	0,00	125 000,00	8 602 751,00
NORDEA	0,88%	2026-02-18	24 337 500,00	0,00	0,00	24 337 500,00
Summa			54 677 131,00	0,00	625 000,00	54 052 131,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	102 607 000	102 607 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen haft omförhandling på lånet som löper ut 2024-01-30. Lånet lades om till rörlig ränta med en ränta på f.n. 4,53%.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ann-Chatrin Ljunglöf

Kjell Gustafsson

Harry Raatikainen

Magnus Nilsson

Eva Åslin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512360364

Dokument

209203_Årsredovisning 2023
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2024-03-07 13:35:47 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2024-03-19 14:05:39 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Chatrin Ljunglöf (AL)
anci@brfcredit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHATRIN LJUNGLÖF"
Signerade 2024-03-08 10:32:53 CET (+0100)

Eva Åslin (EÅ)
eva@brfcredit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Birgitta Åslin"
Signerade 2024-03-08 10:27:40 CET (+0100)

Harry Raatikainen (HR)
harry@brfcredit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Harry Tapio Raatikainen"
Signerade 2024-03-07 13:45:14 CET (+0100)

Kjell Gustafsson (KG)
kjell@brfcredit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL GUSTAFSSON"
Signerade 2024-03-19 13:37:23 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512360364

Magnus Nilsson (MN)

janmagnusnilsson@bredband2.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Magnus Nilsson"

Signerade 2024-03-07 13:55:54 CET (+0100)

Niklas Antonsson (NA)

KPMG AB

niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS ANTONSSON"

Signerade 2024-03-19 14:05:39 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Credit, org. nr 716460-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Credit för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Credit för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

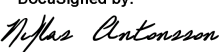
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 2024-03-19

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...
Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-berättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF Credit

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Credit i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långgivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se