

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Rostbrännaren 5

785500-1611



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rostbrännaren 5

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 Sandviken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-01 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
Rostbrännaren 5	1963	Sandviken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 159 kvm och 1 lokal om 89 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Eriksson	Ordförande
Anna Katarina Sundelius	Styrelseledamot
Annelie Christina Wanke Larsson	Styrelseledamot
Brita Helene Renström	Styrelseledamot
Maria Söderström	Suppleant
Joakim Andersson	Suppleant

Valberedning

Jan Lundberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter

Revisorer

Tomas Höglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel HSB
Ekonomisk förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 183 098	1 149 765	1 117 805	1 078 469
Resultat efter fin. poster	156 516	61 132	76 831	-159 896
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	690 750	570 750	450 750	602 750
Taxeringsvärde	18 159 000	18 159 000	18 159 000	13 775 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	515	500	486	444
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	93,9	93,8	94,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 223	1 301	1 382	1 462
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 175	1 250	1 328	1 404
Sparande per kvm totalyta, kr	127	82	98	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	21	14	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	110	103	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	45	49	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	176	166	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	1,91	1,82	1,86
Räntekänslighet (%)	2,37	2,60	2,85	6,11

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	186 000	-	-	186 000
Fond, yttre underhåll	570 750	-	120 000	690 750
Balanserat resultat	-1 969 836	61 132	-120 000	-2 028 704
Årets resultat	61 132	-61 132	156 516	156 516
Eget kapital	-1 151 954	0	156 516	-995 438

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 028 704
Årets resultat	156 516
Totalt	-1 872 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 000
Balanseras i ny räkning	-1 992 188
	-1 872 188

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	1 183 098	1 149 765
Övriga rörelseintäkter	3	5 572	-1
Summa rörelseintäkter		1 188 670	1 149 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-762 105	-811 119
Övriga externa kostnader	8	-50 408	-54 269
Personalkostnader	9	-47 654	-52 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 088	-122 089
Summa rörelsekostnader		-982 255	-1 039 975
RÖRELSERESULTAT		206 415	109 790
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 063	6 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 962	-55 316
Summa finansiella poster		-49 899	-48 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		156 516	61 132
ÅRETS RESULTAT		156 516	61 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 099 464	1 221 552
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 099 464	1 221 552
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 099 464	1 221 552
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 030	8 096
Övriga fordringar	13	7 906	202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 618	41 822
Summa kortfristiga fordringar		90 554	50 120
Kassa och bank			
Kassa och bank		641 927	592 342
Summa kassa och bank		641 927	592 342
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		732 481	642 461
SUMMA TILLGÅNGAR		1 831 945	1 864 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		186 000	186 000
Fond för yttre underhåll		690 750	570 750
Summa bundet eget kapital		876 750	756 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 028 704	-1 969 836
Årets resultat		156 516	61 132
Summa fritt eget kapital		-1 872 188	-1 908 704
SUMMA EGET KAPITAL		-995 438	-1 151 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 336 186	2 017 259
Summa långfristiga skulder		2 336 186	2 017 259
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		304 276	792 080
Leverantörsskulder		29 630	65 035
Skatteskulder		3 531	2 547
Övriga kortfristiga skulder		12 654	14 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 106	124 346
Summa kortfristiga skulder		491 197	998 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 831 945	1 864 013

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	206 415	109 790
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 088	122 089
	328 503	231 879
Erhållen ränta	11 334	2 632
Erlagd ränta	-61 255	-55 338
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	278 583	179 173
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 706	-4 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 414	38 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 463	213 533
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-168 877	-175 283
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-168 877	-175 283
ÅRETS KASSAFLÖDE	49 586	38 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	592 342	554 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	641 927	592 342

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rostbrännaren 5 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, 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:

Om- och tillbyggnad	3,33 - 5 %
---------------------	------------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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, NETTOOMSÄTTNING	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 112 076	1 079 694
Hysesintäkter garage	38 400	38 250
Hysesintäkter, p-platser	19 350	19 000
Gemensamhetslokal	3 550	3 300
Övriga intäkter	100	1 400
Pantförskrivningsavgift	1 146	525
Överlåtelseavgift	2 746	2 416
Andrahandsuthyrning	5 730	5 180
Summa	1 183 098	1 149 765

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	0	-1
Elstöd	5 572	0
Summa	5 572	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	23 340	21 432
Städning	30 912	37 130
Besiktning och service	6 275	17 285
Yttre skötsel	210	14 766
Vinterunderhåll	74 023	61 109
Summa	134 760	151 722

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	23 680	86 721
Summa	23 680	86 721

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	40 569	48 033
Uppvärmning	264 643	247 188
Vatten	114 284	100 653
Sophämtning	30 848	29 431
Summa	450 344	425 305

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	44 045	40 037
Kabel-tv/bredband	67 036	66 294
Fastighetsskatt	42 240	41 040
Summa	153 321	147 371

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	1 023	3 097
Revisionsarvoden	500	500
Övriga förvaltningskostnader	4 116	4 005
Ekonomisk förvaltning	38 067	41 352
Överlåtelsekostnad	2 746	2 416
Pantsättningskostnad	1 146	525
Bankkostnader	2 810	2 374
Summa	50 408	54 269

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	23 699	27 200
Mötesarvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	8 955	10 097
Övriga personalkostnader	0	200
Summa	47 654	52 497

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 962	55 316
Summa	65 962	55 316

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 302 630	5 302 630
Årets inköp	-219 679	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 082 951	5 302 630
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 081 078	-3 958 990
Årets avskrivning	97 591	-122 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 983 487	-4 081 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 099 464	1 221 552
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>432 000</i>	<i>432 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 949 000	13 949 000
Taxeringsvärde mark	4 210 000	4 210 000
Summa	18 159 000	18 159 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 571	213 571
Utgående anskaffningsvärde	213 571	213 571
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-213 571	-213 570
Avskrivningar	0	-1
Utgående avskrivning	-213 571	-213 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	7 906	202
Summa	7 906	202

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 730	3 077
Fastighetsskötsel	2 031	1 859
Försäkringspremier	23 068	20 975
Kabel-TV	12 034	11 884
Förvaltning	10 000	0
Inkomsträntor	8 755	4 027
Summa	61 618	41 822

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-04-30	4,36 %	190 196	248 196
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,49 %	1 088 000	1 136 000
Stadshypotek AB	2029-04-30	3,91 %	620 000	640 000
Stadshypotek AB	2028-06-30	4,32 %	276 494	286 103
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,68 %	465 772	499 040
Summa			2 640 462	2 809 339
Varav kortfristig del			304 276	792 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 879 866 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 148	0
El	2 613	2 781
Uppvärmning	12 164	12 370
Utgiftsräntor	9 190	4 483
Vatten	9 100	8 557
Förutbetalda avgifter/hyror	98 891	96 155
Summa	141 106	124 346

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	3 786 800	3 786 800


Underskrifter

Sandviken, 2024-10-20

Ort och datum



Anneli Eriksson
Ordförande



Anna Katarina Sundelius
Styrelseledamot



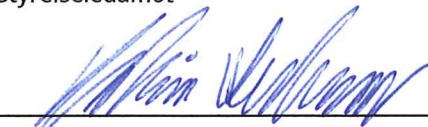
Annelie Christina Wanke Larsson
Styrelseledamot



Brita Helene Renström
Styrelseledamot



Maria Söderström
Suppleant



Joakim Andersson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____



Tomas Höglund
Revisor



Lars-Evert Wikström
Revisor

Revisionsberättelse 2023 - 2024 för Bostadsrättsföreningen Rostbrännaren 5 i Sandviken.

Undertecknad har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Då min granskning inte gett anledning till någon anmärkning, tillstyrker jag

att resultat- och balansräkning fastställs

att den ansamlade förlusten, enligt styrelsens förslag balanseras i ny räkning

Balanserat förlust	- 2 028 704
årets resultat	156 516
Totalt	- 1 872 188

behandlas så att reservering till yttre underhåll balanseras i ny räkning	120 000 - 1 992 188
---	------------------------

Ansamlade förlusten	- 1 872 188
---------------------	-------------

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sandviken 2024-10-21



Tomas Höglund
av Brf Rostbrännaren 5 Sandviken utsedd revisor



Tomas
Höglund
2024-10-20
15:27+02:00
0