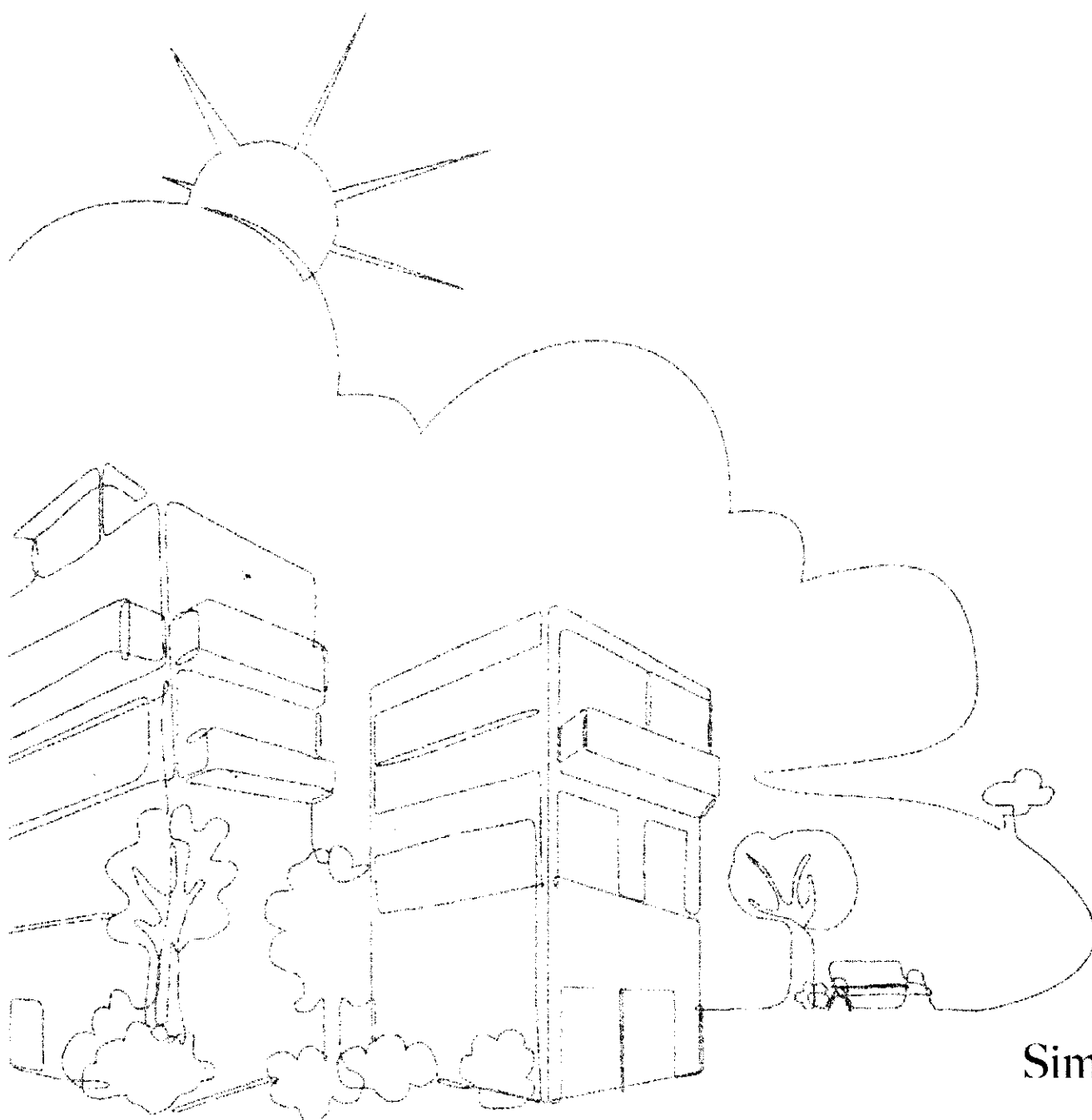


Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Anden

716401-4313



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Anden

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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
St: Iljan 39:1	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 161 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Nilsson	Ordförande
Johnny Åkerlund	Styrelseledamot, vice ordförande
Gunnar Tallnäs	Suppleant, sekreterare
Sven Gunnar Norell	Styrelseledamot
Conny Ferm	Suppleant
Björn Torsten Christian Roberg	Suppleant

Valberedning

Britt-Marie Åkerlund (sammankallande) och Ronnie Johansson

Firmateckning

Tecknas av Gunnar Nilsson och Johnny Åkerlund tillsammans

Revisorer

Maria Berg Internrevisor
Nina Hedenlund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2021-2023 • Byte till led-belysning i nästan samtliga lokaler. Byte av avhärdningsfilter. Målning av garage, Kvartersgård och cykelföråd, internt arbete. Byte varm-/kallvattenledningar mellan Hägnadsvägen 8 till 10.

Planerade underhåll

2024-2025 • Preliminärt målning av entréer samt takrengöring

Övrig verksamhetsinformation

Brf-Anden har uppgraderats i BRF-analysen från B till A vilket är positivt vid exv. försäljningar.

Vid tecknande av fastighetsförsäkring den 1 december avslutade föreningen tilläggsförsäkringen och har uppmanat samtliga lägenhetsinnehavare att teckna motsvarande försäkring med sitt ordinarie försäkringsbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret 2023-2024 har styrelsen varit återhållsam med löpande och planerat underhåll för att avvakta utvecklingen kring stigande el-priser, räntehöjningar och kraftigt ökade priser på taxebundna kostnader.

Förändringar i avtal

I en ambition att spara kostnader tecknade styrelsen avtal med Allabrf för skötsel av de administrativa och ekonomiska arbeten. Tyvärr upptäcktes ganska snabbt stora brister i deras system vilket innebar att vi måste avbryta avtalet redan efter första kvartalet 2024. Därefter återgick vi till Simpleko och är mycket nöjda med samarbetet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 851 958	2 766 015	2 598 101	2 543 458
Resultat efter fin. poster	688 849	87 479	134 740	314 108
Soliditet (%)	24	21	19	19
Yttre fond	800 459	1 011 345	1 399 290	1 401 952
Taxeringsvärde	46 089 000	46 089 000	46 089 000	36 526 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	828	784	784
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	93,8	93,9	97,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 448	5 494	6 083	6 129
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 448	5 494	6 083	6 129
Sparande per kvm totalyta, kr	317	223	289	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	54	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	132	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	56	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	241	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,42	1,10	1,29
Räntekänslighet (%)	8,41	6,64	7,76	15,64

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 el (totalt 99 087 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	1 553 000	-	-	1 553 000
Fond, yttre underhåll	1 011 345	-	-210 886	800 459
Balanserat resultat	2 232 382	87 479	210 886	2 530 748
Årets resultat	87 479	-87 479	688 849	688 849
Eget kapital	4 884 207	0	688 849	5 573 056

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 530 748
Årets resultat	688 849
Totalt	3 219 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
Balanseras i ny räkning	3 059 597
	3 219 597

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	2 851 958	2 766 015
Övriga rörelseintäkter	3	71 746	24 378
Summa rörelseintäkter		2 923 704	2 790 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 399 482	-1 901 770
Övriga externa kostnader	9	-138 901	-122 496
Personalkostnader	10	-75 142	-173 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 940	-245 940
Summa rörelsekostnader		-1 859 465	-2 443 510
RÖRELSERESULTAT		1 064 239	346 883
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 837	738
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 227	-260 141
Summa finansiella poster		-375 389	-259 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		688 849	87 479
ÅRETS RESULTAT		688 849	87 479

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	21 484 837	21 730 777
Summa materiella anläggningstillgångar		21 484 837	21 730 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 484 837	21 730 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 423	700
Övriga fordringar	13	7 255	9 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 890	44 800
Summa kortfristiga fordringar		95 568	54 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 799 007	1 338 625
Summa kassa och bank		1 799 007	1 338 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 894 575	1 393 507
SUMMA TILLGÅNGAR		23 379 412	23 124 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Fond för yttre underhåll		800 459	1 011 345
Summa bundet eget kapital		2 353 459	2 564 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 530 748	2 232 382
Årets resultat		688 849	87 479
Summa fritt eget kapital		3 219 597	2 319 862
SUMMA EGET KAPITAL		5 573 056	4 884 207
Avsättningar			
Inre fond		179 696	215 450
Summa avsättningar		179 696	215 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 080 448	7 759 948
Summa långfristiga skulder		6 080 448	7 759 948
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 139 798	9 606 298
Leverantörsskulder		67 982	65 598
Skatteskulder		8 639	7 741
Övriga kortfristiga skulder		2 190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327 603	585 043
Summa kortfristiga skulder		11 546 212	10 264 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 379 412	23 124 284

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI

2023 - 2024

2022 - 2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 064 239	346 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	245 940	245 940
	1 310 179	592 823
Erhållen ränta	44 585	738
Erlagd ränta	-412 518	-260 141
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	942 247	333 419
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 434	60 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-270 677	329 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten	642 136	724 117
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-35 754	-71 180
Amortering av lån	-146 000	-1 862 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 754	-1 933 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	460 382	-1 209 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 338 625	2 547 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 799 007	1 338 625

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Anden 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 el, 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:

Byggnad	120 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 114 488 (14 114 488) kronor.

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	2 596 620	2 503 884
Hysesintäkter, garage	108 000	108 000
Hysesintäkter, p-platser	29 435	29 250
EI IMD	99 087	112 792
Övriga intäkter	18 816	12 089
Summa	2 851 958	2 766 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	379	24 378
Försäkringsersättning	71 367	0
Summa	71 746	24 378

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Städning	22 950	19 125
Besiktning och service	34 290	20 186
Summa	57 240	39 311

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	116 533	391 688
Reparation försäkringsskada	0	81 341
Summa	116 533	473 029

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	67 901	370 886
Summa	67 901	370 886

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	178 388	169 780
Uppvärmning	511 887	415 972
Vatten	188 364	176 816
Sophämtning	86 059	66 800
Summa	964 698	829 368

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	58 354	61 580
Självrisker	1 500	0
Kabel-TV	49 906	45 968
Fastighetsskatt	83 350	81 628
Summa	193 110	189 176

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	26 040	34 667
Övriga förvaltningskostnader	25 411	24 441
Ekonomisk förvaltning	62 432	63 388
Tidigare förvaltning	25 019	0
Summa	138 901	122 496

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	27 750	49 750
Löner planerat underhåll	42 926	68 850
Löner fastighetsskötare	0	3 900
Lön övrigt	0	39 007
Övriga personalkostnader	265	752
Sociala avgifter	4 201	11 045
Summa	75 142	173 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga räntekostnader	1 311	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	429 916	260 141
Summa	431 227	260 141

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 397 579	27 397 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 397 579	27 397 579
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 666 802	-5 420 862
Årets avskrivning	-245 940	-245 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 912 742	-5 666 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 484 837	21 730 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 065 750</i>	<i>1 065 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 813 000	32 813 000
Taxeringsvärde mark	13 276 000	13 276 000
Summa	46 089 000	46 089 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	7 255	5 915
Skattefordringar	0	3 467
Summa	7 255	9 382

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 549	6 346
Försäkringspremier	22 844	26 371
Kabel-TV	12 870	12 083
Förvaltning	14 375	0
Inkomsträntor	11 252	0
Summa	68 890	44 800

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2023-09-30	1,15 %		4 730 148
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,21 %	4 567 648	4 592 648
Stadshypotek AB	2025-03-30	4,08 %	4 693 650	4 730 150
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,50 %	1 716 000	1 716 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,68 %	1 512 800	1 597 300
Sparbanken i Enköping	2024-09-30	4,91 %	4 730 148	
Summa			17 220 246	17 366 246
Varav kortfristig del			11 139 798	9 606 298

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 490 246 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	0	287 987
Städning	0	1 275
El	15 327	15 393
Uppvärmning	65 452	24 921
Löner	0	25 000
Sociala avgifter	0	2 612
Utgiftsräntor	18 709	0
Förutbetalda avgifter/hyror	228 115	227 855
Summa	327 603	585 043

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	25 697 000	25 697 000

Underskrifter

Enkelt ping 2024-09-13

Ort och datum

Gunnar Nilsson

Gunnar Nilsson
Ordförande

Johnny Akerlund
Styrelseledamot, vice ordförande

Sven Gunnar Norell

Sven Gunnar Norell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-09-14

Maria Berg

Maria Berg
Internrevisor

Nina Hedenlund

Nina Hedenlund
Internrevisor