

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Slottsbacken**

769630-2657

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till yttre fond bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys

- För närvarande saknas underhållsplan då förhandling pågår med entreprenör om ombyggnad av vinden till bostäder.
- Medel reserveras årligen till underhåll med ett lägsta belopp motsvarande 0,3 % av byggnadens taxeringssvärde.

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning samt att förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten 1 feb 2016, registrerades hos bolagsverket 2015-06-25. Nuvarande stadgar beslutades vid stämman 2023-05-27.

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

Föreningens fastighet har inte någon del i en samfällighet.

Föreningen äger fastigheten Bergsfogden 6 i Falun och innehar marken med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Falun.

### **Styrelse**

Gabriella Thåli	ledamot, ordförande	Pia Witt	ledamot
Magnus Enlundl	edamot	Elias Stintzing	ledamot
Mikael Lindquist	ledamot	Jonas Gezelius	suppleant
Gabriella Gustavsson-Nilsson	ledamot	Erika Olsenius	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.  
Jonas Gezelius flyttade från fastigheten 2023-12-01 och har därefter ej varit delaktig i styrelsearbetet.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Revisor under året har varit Peter Sundlöf.

### **Valberedning**

I enlighet med stadgarna fördelas 1 styrelseplats per lägenhet. Styrelsen fungerar som valberedning avseende uppdrag

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-27.

### **Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Förvärv</b>	<b>Säte</b>
Bergsfogden 6	2015	Falun

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas försäkringsbolag.

### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1902. Vid förvärvets uppläts sex lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt och en lokal med hyresrätt. De två hyresrätterna är omgjord till bostadsrätter. Utöver bostadsrätter finns gemensamma ytor; undercentral, elcentral, verstdsutrymm och för uthyrning till föreningens medlemmar två kallgarage. Parkering tillhörande suteränglägenheten och gemensam uteplats finns på föreningens tomt  
Värdeåret är 1960.

### **Lägenheter**

<b>Lägenhetsbeteckning</b>	<b>Antal rum</b>	<b>Boarea (m2)</b>	<b>Biarea (m2)</b>
6-1001*	3 rok	74	55
6-1002 **	3 rok	50	41
8-1001	3 rok	96	0
8-1002	3 rok	82	0
8-1003	2 rok	64	0
8-1101	3 rok	104	0
8-1102	2 rok	81	0
8-1103	2 rok	65	0
<b>Totalt</b>		<b>616</b>	<b>96</b>

\*Suterräng lgh boarea beräknad enligt följande 50% av biarea + lgh area med hänsyn taget till suterräng läge. Biarea 55, lgh area 46.  $55/2 + 46 = 27,5 + 46 = 74$  kvm (73,5) enl. avrundningsregler.

\*\* Suterräng lgh boarea beräknat enl. ovan. Biarea 41, lgh area 30.  $41/2 + 30 = 20,5 + 30 = 50$  kvm (50,5) enl. avrundningsregler.

- Garage 32 m2 invändigt exkl. soprum.
- Tomt 595 m2.
- Vind 265 m2.
- El central 4,2 m2.
- Pannrum 15 m2.
- Verkstad 11 m2.

### **Teknisk status**

För närvarande finns ingen underhållsplan.

### **Förvaltning**

Föreningen har inget förvaltaravtal. Däremot finns avtal med Nordkvists Redovisningsbyrå om bokföring.

Föreningen har sitt säte i Falun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Lägenhet 8-1001 har överlåtits 2023-12-01

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemsantal**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 11 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift	450	415	407	410
Resultat efter finansiella poster	-114	-71	-279	-8
Soliditet (%)	38,4	38,9	35,8	37,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	673	718	724
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 527	8 661	9 572	9 717
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 527	8 661	9 572	9 717
Sparande per kvm (kr/kvm)	16	96	-264	215
Räntekänslighet (%)	11,7	12,9	13,3	13,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	228	211	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,9	97,9	99,0	98,3

### Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust. Förlusten beror på avskrivningar av byggnaden, men även kassaflödesanalysen visar att föreningens kassa minskar i år.

Styrelsen bedömer att likviditeten i föreningen fortsatt är god och anser att föreningen kommer kunna finansiera sina ekonomiska åtaganden inom den närmaste framtiden.

För att undvika långsiktigt negativt kassaflöde har styrelsen beslutat att höja medlemsavgifterna. Läs mer i not 6.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 028 080	-501 841	-70 971	3 455 268
Disposition av föregående års resultat:		-70 971	70 971	0
Årets resultat			-113 918	-113 918
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 028 080</b>	<b>-572 812</b>	<b>-113 918</b>	<b>3 341 350</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-572 812
årets förlust	-113 918
	<b>-686 730</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgar	22 185
Avsättning till yttre fond enligt stämmobeslut	84 531
i ny räkning överföres	-793 446
	<b>-686 730</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	457 979	423 382
Övriga rörelseintäkter		6 203	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>464 182</b>	<b>423 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-253 855	-250 268
Övriga externa kostnader		-31 018	-28 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 844	-129 844
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-414 717</b>	<b>-408 915</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>49 465</b>	<b>14 467</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 729	-85 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 383</b>	<b>-85 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 918</b>	<b>-70 971</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-113 918</b>	<b>-70 971</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 918</b>	<b>-70 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	7 903 542	8 033 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 903 542</b>	<b>8 033 386</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 903 542</b>	<b>8 033 386</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 561	13 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 460	19 235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 021</b>	<b>32 935</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		755 428	818 869
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>755 428</b>	<b>818 869</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>803 449</b>	<b>851 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 706 991</b>	<b>8 885 190</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 028 080	4 028 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 028 080</b>	<b>4 028 080</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-572 812	-501 842
Årets resultat		-113 918	-70 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-686 730</b>	<b>-572 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 341 350</b>	<b>3 455 267</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 170 000	5 252 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 170 000</b>	<b>5 252 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		82 500	82 500
Leverantörsskulder		23 584	5 106
Skatteskulder		28 655	27 646
Övriga skulder		999	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 903	62 171
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 641</b>	<b>177 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 706 991</b>	<b>8 885 190</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-113 918	-70 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	129 844	129 844
Betald skatt	148	596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>16 074</b>	<b>59 469</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 226	-1 771
Förändring av leverantörsskulder	18 478	-11 103
Förändring av kortfristiga skulder	-1 267	10 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 059</b>	<b>56 799</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-82 500	-82 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82 500</b>	<b>-82 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-63 441</b>	<b>-25 701</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	818 869	394 570
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>755 428</b>	<b>368 869</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 2 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	449 818	414 699
Hyror garage och parkeringsplatser	8 162	8 684
Öresjuteri	-1	-1
	<b>457 979</b>	<b>423 382</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för bredband och kabel-tv.

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 881 250	8 881 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 881 250</b>	<b>8 881 250</b>
Ingående avskrivningar	-847 864	-718 020
Årets avskrivningar	-129 844	-129 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-977 708</b>	<b>-847 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 903 542</b>	<b>8 033 386</b>

## Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 840 000	4 922 500
	<b>4 840 000</b>	<b>4 922 500</b>

## Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 904 000	5 904 000
	<b>5 904 000</b>	<b>5 904 000</b>

## Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2024-02-01.

Falun 21/5 - 24

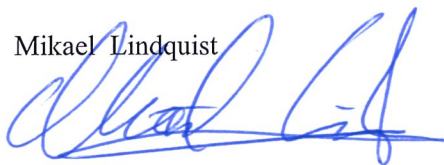
Gabriella Thåli  
Ordförande



Elias Stintzing



Mikael Lindquist



Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Sundlöf  
Revisor

  
Gabriella Gustavsson- Nilsson

  
Pia Witt

  
Magnus Enlund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Vid granskning av BRF Slottsbacken räkenskaper för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med nödvändiga verifikationer, behållningen på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt min mening icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Falun den 15 maj 2024



---

Peter Sundlöf  
Revisor