

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Flundreviken 2
Org nr: 7696101067



Föreningens verksamhet 2023

Sammankomster i föreningen har under det gångna året bestått av 1 årsmöte, 7 ordinarie styrelsemöten, 1 konstituerande möte, 1 årlig besiktning, 2 städdagar, en glöggträff. Dessutom hölls i september en trevlig samvaro för föreningens åretrunt-boende.

6 medlemsinformationer blev utskickade. Övrig medlemsinformation har lämnats på anslagstavlan.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomfördes den 11 maj. OVK ska enligt lag ske vart femte år.

Ett av våra tre lån har omförhandlats. Det blev bundet på ett år med 4,84 procents ränta.

Ökande räntekostnader medförde en höjning av månadsavgiften med 7,5 procent samt höjning av garagehyra med 100 kronor till 850 kronor och för p-plats med 25 kronor till 100 kronor.

Årlig besiktning genomfördes den 1 oktober. En eventuell vattenläcka upptäcktes i teknikrummets tak bredvid telestativet. Utomhus måste alla lock till sopcontainrar målas till våren innan nya dekaler om innehåll kan sättas på plats. Till våren behöver också stagen vid entrén skrapas och målas. Därtill fanns vid besiktningen ett mindre antal smärre skavanker som behöver åtgärdas. Planket vid parkeringen har målats.

Ett nytt avtal för snöröjning har träffats. Priset per tillfälle som snöröjning sker blir 1600 kronor plus moms. Kostnaden delas liksom tidigare mellan de fyra föreningarna.

Nytt avtal har också träffats med företaget Primula för trappstädningen och med företaget Trädgård och Äventyr för häckklippning två gånger per år samt för vårskötsel av våra planteringar.

En ny bergvärmepump med bättre effektivitet har inköpts. En delbetalning på 210 000 kronor har gjorts under 2023. Installation sker under våren 2024. Den gamla pumpen har varit i bruk för husets uppvärmning sedan 2005.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundreviken 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 2003-11-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-15.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftskostnader samt kostnader för räntor.

Driftkostnaderna i föreningen är högre än föregående år p.g.a. högre kostnader för vatten, el och sophantering. Reparationskostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 304% till 175%.

I resultatet ingår avskrivningar med 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 128 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Förlusten kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivningar. Föreningen har 2024 höjt årsavgift samt garage- och parkeringshyra för att bemöta de höjda räntekostnaderna och hantera framtida underhåll.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgärdet 1:50 i Gotlands kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2004–2005. Fastighetens adress är Snäckgårdsvägen 62 i Visby.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
2 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	7
Antal p-platser	14

Total tomtarea	1 980 m ²
Total bostadsarea	1 256 m ²

Årets taxeringsvärde	17 969 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 969 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Primula	Trappstädning
Trädgård och äventyr	Yttre skötsel
GEAB	El
IF	Fastighetsförsäkring
Hiss & Elservice	Serviceavtal hiss
Telia	Fiberanslutning
Riksbyggen	Kärltvätt

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 40 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 53 907 kr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Ingela Permerud	Ordförande	Stämman
Kjell Guy	Sekreterare	Stämman
Anders Johansson	Ledamot	Stämman
Erna Hagberg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Birgitta Selling	Suppleant	Stämman
Göran Rosvall	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Cecilia Viberg	Stämman
Charlotte Guy	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

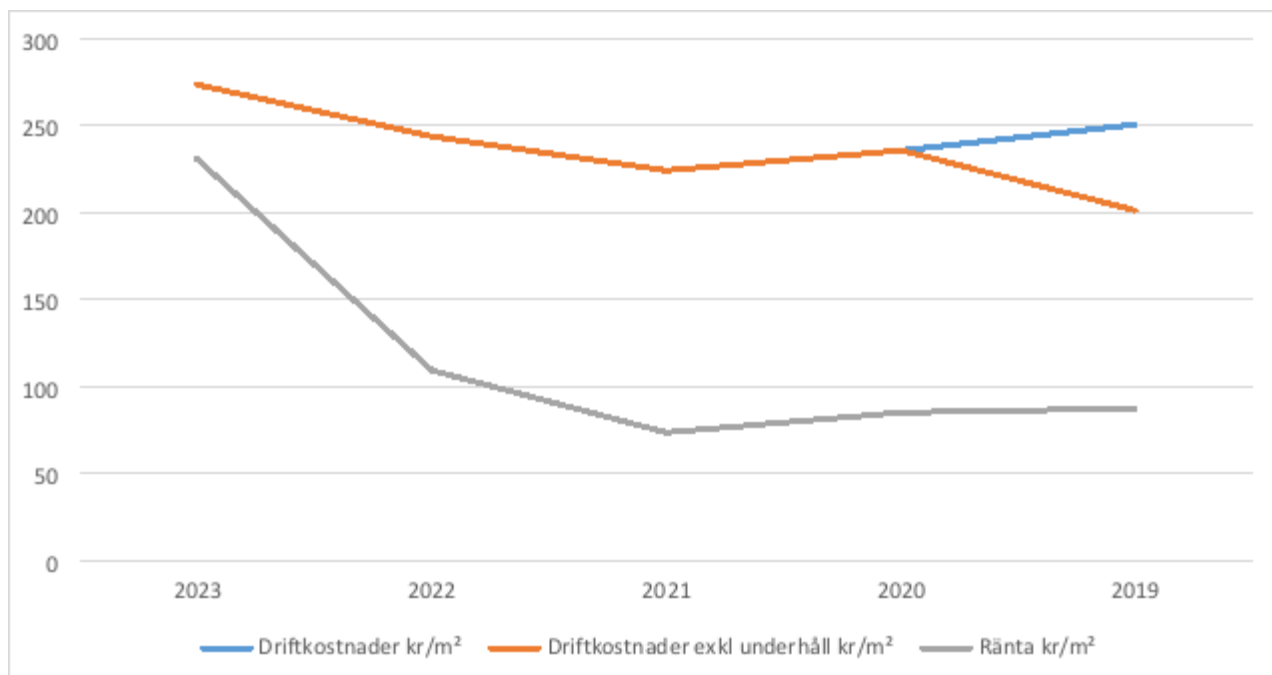
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	924	864	865	864	866
Rörelsens intäkter	960	940	898	865	869
Resultat efter finansiella poster	-173	13	15	69	21
Årets resultat	-173	13	15	69	21
Resultat exkl avskrivningar	128	314	317	300	273
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	74	264	267	250	228
Balansomslutning	28 085	28 138	28 227	28 959	28 452
Årets kassaflöde	38	214	-383	164	132
Soliditet %	59	60	59	58	59
Likviditet %	13	22	285	136	355
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	84	88	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	677	629	629	629	629
Driftkostnader kr/kvm	274	243	223	235	251
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	274	243	223	235	201
Energikostnad kr/kvm	122	98	100	101	100
Underhållsfond kr/kvm	175	136	100	64	28
Reservering till underhållsfond kr/kvm	39	36	36	36	32
Sparande kr/kvm	92	226	228	216	246
Ränta kr/kvm	231	109	74	85	87
Skuldsättning kr/kvm	7 948	8 058	8 168	8 279	8 389
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrät	8 802	8 924	9 046	9 169	9 291
Räntekänslighet %	13,0	14,2	14,4	14,6	14,8



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 575 000	188 886	-34 414	12 690
Disposition enl. årsstämmobeslut			12 690	-12 690
Reservering underhållsfond		53 907	-53 907	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-173 323
Vid årets slut	16 575 000	242 793	-75 631	-173 323

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 724
Årets resultat	-173 323
Årets fondreservering enligt stadgarna	-53 907
Summa	-248 954

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 248 954**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	923 616	864 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 056	75 328
Summa rörelseintäkter		959 672	939 604
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–380 849	–338 268
Övriga externa kostnader	Not 5	–82 497	–93 168
Personalkostnader	Not 6	–47 234	–45 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–301 658	–301 658
Summa rörelsekostnader		–812 238	–778 362
Rörelseresultat		147 434	161 242
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		672	2 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	–321 429	–151 509
Summa finansiella poster		–320 757	–148 552
Resultat efter finansiella poster		–173 323	12 690
Årets resultat		–173 323	12 690

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 386 140	26 653 064
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	416 795	451 530
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	210 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 012 935	27 104 593
Summa anläggningstillgångar		27 012 935	27 104 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 306	3 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 703	24 463
Summa kortfristiga fordringar		28 009	27 604
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 044 030	1 005 699
Summa kassa och bank		1 044 030	1 005 699
Summa omsättningstillgångar		1 072 039	1 033 303
Summa tillgångar		28 084 974	28 137 896

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 575 000	16 575 000
Fond för yttre underhåll		242 793	188 886
Summa bundet eget kapital		16 817 793	16 763 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-75 631	-34 414
Årets resultat		-173 323	12 690
Summa fritt eget kapital		-248 954	-21 724
Summa eget kapital		16 568 839	16 742 162
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 037 600	6 715 716
Summa långfristiga skulder		3 037 600	6 715 716
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 017 967	4 493 243
Leverantörsskulder		27 426	4 339
Skatteskulder		3 062	2 012
Övriga skulder		19 859	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	410 221	180 424
Summa kortfristiga skulder		8 478 535	4 680 018
Summa eget kapital och skulder		28 084 974	28 137 896

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-173 323	12 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	301 658	301 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	128 335	314 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-405	1 081
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 798 517	4 391 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 716 447	4 707 213
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-210 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 000	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 678 116	-4 493 243
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 678 116	-4 493 243
Årets kassaflöde	38 331	213 970
Likvidamedel vid årets början	1 005 699	791 728
Likvidamedel vid årets slut	1 044 030	1 005 699
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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
Inventarier	Linjär	3

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	849 816	790 476
Hyror, garage	63 000	63 000
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Summa nettoomsättning	923 616	864 276

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga sidointäkter	36 056	75 210
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	0	120
Summa övriga rörelseintäkter	36 056	75 328

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-39 799	-46 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 395	-27 345
Försäkringspremier	-26 241	-22 622
Kabel- och digital-TV	-43 470	-43 631
Obligatoriska besiktningar	-7 415	-16 435
Bevakningskostnader	-2 218	-2 207
Snö- och halkbekämpning	-155	-700
Förbrukningsinventarier	-2 599	-458
Vatten	-72 968	-64 276
Fastighetsel	-96 503	-71 562
Sophantering och återvinning	-24 948	-19 862
Förvaltningsarvode drift	-36 138	-22 766
Summa driftskostnader	-380 849	-338 268

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-37 808	-52 785
IT-kostnader	-2 394	-986
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-6 899	-8 337
Representation	-451	-580
Kontorsmateriel	-3 100	-3 667
Telefon och porto	-7 838	-4 964
Medlems- och föreningsavgifter	-4 340	-4 270
Bankkostnader	-4 980	-5 080
Summa övriga externa kostnader	-82 497	-93 168

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-36 666	-37 042
Sammanträdesarvoden	-6 000	-4 200
Sociala kostnader	-4 568	-4 026
Summa personalkostnader	-47 234	-45 268

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-266 923	-266 923
Avskrivning Installationer	-34 735	-34 735
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301 658	-301 658

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-321 429	-151 509
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321 429	-151 509

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 760 000	27 760 000
Mark	2 242 307	2 242 307
	30 002 307	30 002 307
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 002 307	30 002 307

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 349 243	-3 082 320
	-3 349 243	-3 082 320

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-266 923	-266 923
	-266 923	-266 923

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 616 166	-3 349 243
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 386 141	26 653 064

Varav

Byggnader	24 143 834	24 410 757
Mark	2 242 307	2 242 307

Taxeringsvärden

Bostäder	17 513 000	17 513 000
Lokaler	456 000	456 000

Totalt taxeringsvärde

	17 969 000	17 969 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 902 000</i>	<i>14 902 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 067 000</i>	<i>3 067 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 000	3 000
Installationer	521 000	521 000
	524 000	524 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	524 000	524 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-3 000	-3 000
Installationer	-69 470	-34 735
	-72 470	-37 735
Årets avskrivningar		
Installationer	-34 735	-34 735
	-34 735	-34 735
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 000	-3 000
Installationer	-104 205	-69 470
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-107 205	-72 470
Restvärde enligt plan vid årets slut	416 795	451 530

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Bergvärmepump	210 000	0
Vid årets slut	210 000	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 306	3 141
Summa övriga fordringar	3 306	3 141

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2 042	3 783
Förutbetalda driftkostnader	2 503	1 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 513	7 739
Förutbetald elavgift	0	60
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 623	3 623
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	704
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 023	6 611
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 703	24 463

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	444 400	456 701
Transaktionskonto	599 630	548 997
Summa kassa och bank	1 044 030	1 005 699

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 055 567	11 208 959
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 392	-153 392
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 864 575	-4 339 851
Långfristig skuld vid årets slut	3 037 600	6 715 716

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85%	2024-01-17	3 640 000,00	0,00	30 000,00	3 610 000,00
NORDEA	4,84%	2024-10-21	4 339 851,00	0,00	85 276,00	4 254 575,00
NORDEA	4,03%	2025-10-15	3 229 108,00	0,00	38 116,00	3 190 992,00
Summa			11 208 959,00	0,00	153 392,00	11 055 567,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 153 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 3 957 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 3 610 000 kr och 4 254 575 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	73 799	62 589
Upplupna driftskostnader	3 759	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	210 000	0
Upplupna elkostnader	25 348	13 688
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 035	15 179
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 280	76 968
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 221	180 424

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum,
Karlskrona och Visby den dag som framgår av elektronisk signatur

Ingela Permerud

Kjell Guy

Erna Hagberg

Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557515051450

Dokument

Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-12 11:27:55 CEST (+0200) av Ida Karlsson (IK)
Färdigställt 2024-04-15 17:14:18 CEST (+0200)

Initierare

Ida Karlsson (IK)
Riksbyggen
ida.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Anders Johansson (AJ)
eken26@hotmail.com
Signerade 2024-04-15 08:29:51 CEST (+0200)

Erna Hagberg (EH)
ernahagberg@telia.com
Signerade 2024-04-14 12:43:58 CEST (+0200)

Ingela Permerud (IP)
ingela.permerud@outlook.com
Signerade 2024-04-13 09:50:05 CEST (+0200)

Kjell Guy (KG)
kjell.guy@telia.com
Signerade 2024-04-12 12:23:26 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)
anders.hakansson@se.ey.com
Signerade 2024-04-15 17:14:18 CEST (+0200)

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 Brf Flundreviken 2, org.nr 769610-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flundreviken 2 för år 2023 (2023-01-01–2023-12-31).

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 att 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 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 av Brf Flundreviken 2 för år 2023 (2023-01-01–2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Flundreviken 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Flundreviken 2 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 långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

