

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av två huskroppar, som är sammanbyggda till ett flerbostadshus. Ursprungligen var fastigheten en skola, benämnd C-skolan. Huskropparna består av en äldre och en yngre del. Del äldre byggdes 1905 och den yngre 1949.

Fastigheten har två trapphus, två till tre våningar samt källare och vind. Sammanlagt finns 13 bostadsrätter. En lägenhet har ingång direkt från gården.

Tolv lägenheter har balkong, en lägenhet har takterrass och en lägenhet har både balkong och markaltan.

Föreningen äger fastighetens markyta. På denna finns 28 st parkeringsplatser. 13 av dessa tillhör föreningens 13 lägenheter, 6 disponeras som gästparkering för besökare till vår fastighet och 9 är uthyrda till Vinterklasen AB.

Lägenhetsfördelning:

9 st 3 rum och kök,

4 st 4 rum och kök.

Fastighetens arealer:

Total bostadsyta: 1169 kvm

Total markyta: 2167 kvm

Källar- & biyta 324 kvm

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna och Moderna försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten renoverades och byggdes om från skola till flerbostadshus 2006–2007. Garantiåtgärder utfördes under 2009.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med minst 1,0 % av föreningens nettoomsättning eller av stämman beslutat högre uttag. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under "Eget kapital" i balansräkningen.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som revideras årligen.

Genomförd verksamhet under verksamhetsåret

Frivilliga krafter har genomfört mindre reparationer och underhåll, halkbekämpning, snöskottning etc.

Fortlöpande informationsblad från styrelsen till medlemmarna

Målning av fönster på norra sidan

Löpande underhåll

Belysningsarmaturer bytt i trappan och gången till tvättstugan i 2 B till rörelsesensorer

Vårstäddag

Planerad verksamhet under kommande verksamhetsår

Vårstäddag

Löpande underhåll

Stamspolning

Besiktning av lägenheter och övriga ytor

Förbättra markeringarna för parkeringsplatserna

Förvaltning

Avtal

Föreningen har tecknade avtal med:

Globus TT AB avseende service/inspektion av hissen

Care of Estates avseende städning av trapphus och tvättstuga

Oxelö Energi AB avseende elförsörjning

Oxelö Energi AB avseende fjärrvärme

Oxelö Energi AB avseende sophantering

Telia AB avseende fiber, tv samt service av fibernät

MEH Ekonomikonsult avseende ekonomisk/administrativ förvaltning

Boxer avseende marksänd TV

Vinterklasen AB avseende snöröjning, sandning samt upptagning av sand på föreningens gård samt att Vinterklasen tar 50% av kostnaderna. I avtalet ingår nyttjande av Vinterklasens jour.

Uthyrning

Föreningen har tecknat avtal med Vinterklasen AB gällande uthyrning av sju P-platser på föreningens gård.

Föreningen hyr även ut tre extra förråd till lägenhetsinnehavare.

Ekonomisk/Administrativ förvaltning

Avtalet med MEH Ekonomikonsult löper tillsvidare med en uppsägningstid om tre månader.

Övrig förvaltning

Styrelsen svarar i övrigt för fastighetens förvaltning.

Föreningsfrågor

Allmänt

Föreningen hade vid årets slut 21 (20) medlemmar.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (0) överlåtelse skett.

I fastighetens två källarutrymmen finns förutom tekniska utrymmen och källarförråd, tvättstuga, hobbyrum och samlingslokal. Källaren under den yngre huskroppen utgör till större del även skyddsrum.

Föreningen är medlem i Bostadsrättsorganisationen "Bostadsrätterna" (före detta SBC).

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Gunilla Ceder Eliasson	ordförande, informationsansvarig, sekreterare
Roger Lindwall	kassör
Melker Karlsson	vice ordförande
Roland Ceder	suppleant
Mats Karlsson	suppleant

Lars Eliasson adjungerad till styrelsen, ekonomiska frågor

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

Styrelsen har under året, utöver årsstämman, haft 0 (0) extra stämma, 10 (9) ordinarie styrelsemöten, 2 (1) extra styrelsemöten och 1 (1) konstituerande sammanträde. Samtliga sammanträden är protokollförda.

Styrelsen har 0 (0) kr i arvode.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad i Bostadsrätterna.

Revision

Föreningsrevisor, ordinarie:
Lars-Erik Karlsson

Föreningsrevisor, suppleant:
Marie Jeppsson

Valberedning

Ritva Ceder, sammankallande
Ulla Larsson (t o m 23-10-02)

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes 7,5% den 230101 och 230701, totalt 15% under verksamhetsåret. Genomsnittlig årsavgift är 815 (681) kr per kvm.

Parkeringsavgift höjdes 230101 till 200 kr per månad. Parkeringsplats är ett obligatoriskt innehav för respektive lägenhetsinnehavare.

Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för fastigheten är för

Byggnaden 5 000 000 kr

Mark 1 864 000 kr

Amortering

Föreningen har amorterat 120 000 kr på lånen under verksamhetsåret.

Nyckeltal och flerårsöversikt

Se bilaga 1.

BRF FOKUS 4

Org.nr. 769614 - 6369

Slutord

En bostadsrättsförenings mål är att efter avsättningar och betalda löpande utgifter gå ungefär jämnt upp. Vår målsättning är att budgetera verksamheten normalt, för ett resultat som mer eller mindre slutar på plus minus noll.

Ambitionen är att ha en beredskap för framtiden och en betryggande fond för framtida behov av reparationer av vår fastighet.

Efter ett par år av stora utgifter för underhåll av fastigheten, och det ekonomiska läget som räntehöjningar och allmän prisökning kommer styrelsen försöka minimera stora kostnader i syfte att bygga upp fonden för yttre underhåll.

Styrelsen tackar för engagemang och alla frivilliga insatser under året.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Tidigare balanserat resultat	171 880
Årets resultat före fondavsättning	<u>286 746</u>
Summa	458 247

Styrelsen föreslår:

Avsättning till yttre reparationsfond	275 000
Balanseras i ny räkning	<u>183 247</u>
Summa	458 247

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	995 293	831 321
Resultat efter finansiella poster	286 746	127 439
Soliditet %	65	63
Årsavgift per kvm	815	681
Årsavgifternas andel av totala intäkter %	100	100
Skuldsättning per kvm (1393 kvm)	3 754	3 841
Skuldsättning per kvm upplåten som bostadsrätt (1169)	4 371	4 474
Sparande per kvm (justerat resultat/kvm 1393 kvm)	87 296	77 425
Energikostnad per kvm (1393 kvm)	195	188
Räntekänslighet % (Räntebärande skulder/årsavgifter)	5	6

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	8 122 000	929 289
Årets resultat		286 746
Vid årets slut	8 122 000	1 216 035

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		0,25	-103
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter		907 277	758 492
Parkeringsavgifter		31 200	24 050
Förrådsavgifter		14 349	13 262
Bredbandsavgifter		34 580	35 620
Värmekostnad vindsförråd		167	
Erhållna statliga bidrag		<u>7 720</u>	
Summa rörelseintäkter		995 293	831 424
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		520 208	538 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>79 975</u>	<u>79 975</u>
Summa externa rörelsekostnader		-600 183	-618 635
Rörelseresultat		395 110	212 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30 010	181
Räntekostnader		-137 852	-85 001
Ränta skattekonto		<u>-522</u>	<u>-427</u>
Summa finansiella poster		-108 364	-85 247
Årets resultat		286 746	127 439
Tillägg till resultaträkningen			
Föreslagen avsättning till yttre reparationsfond		-275 000	-125 000
Årets resultat efter avsättning		11 746	2 439

BALANSRÄKNING

Tillgångar		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	Not		
Materiella anläggningstillgångar	1		
Byggnader		13 267 969	13 267 969
ack nedskrivning byggnader		-1 134 280	-1 114 298
Mark		1 114 574	1 114 574

BRF FOKUS 4

Org.nr. 769614 - 6369

Inventarier, verktyg och installationer	2	154 158	154 158
ack avskrivning inv/verktyg		<u>-76 962</u>	<u>-67 969</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		13 325 459	13 405 434

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 063	1 122
Avräkning skatter och avgifter		7 648	383
Övriga interimfordringar		<u>4 240</u>	<u>4 240</u>
Summa kortfristiga fordringar		27 951	5 745

Kassa och Bank

Kassa			6 043
Danske Bank Företagskonto 1367-0121331		125 988	954 599
Danske Bank Sparkonto 1367-0145982		2 397	2 352
Fastränteplacering 1302-01-43004		360 278	351 491
Fastränteplacering 1302-01-45228		<u>900 000</u>	
Summa kassa och bank		1 388 663	1 314 485

Summa omsättningstillgångar		1 416 614	1 320 230
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

14 742 073	14 725 664
-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Not 3

Inbetalda insatser		<u>8 122 000</u>	<u>8 122 000</u>
Summa bundet eget kapital		8 122 000	8 122 000

Fritt eget kapital

Not 3

Fond för yttre underhåll		757 409	781 654
Balanserat resultat		171 880	169 441
Årets resultat		<u>286 746</u>	<u>127 439</u>
Summa fritt eget kapital		1 216 036	1 078 534

Summa eget kapital		9 338 035	9 200 534
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Not 4

Kortfristig lånedel			-120 000
Danske Bank 1302-01-45961 förf 24-12-30		3 470 000	3 550 000
Danske Bank 1302-01-33432 förf 25-12-30		<u>1 760 000</u>	<u>1800 000</u>
Summa långfristiga skulder		5 230 000	5 230 000

BRF FOKUS 4

Org.nr. 769614 - 6369

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 873
Skatteskulder	40 339	36 937
Kortfristig lånedel	120 000	120 000
Förutbetalda hyresinkomster	85 769	87 914
Övriga interimsskulder	<u>47 929</u>	<u>47 406</u>
Summa kortfristiga skulder	294 037	295 130

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 742 073

14 725 664

KASSAFLÖDESANALYS

Not 5

2023-12-31 22-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	286 746	127 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	<u>79 975</u>	
	366 721	127 439
Betald skatt	<u>3 402</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före	370 123	127 439
Förändringar av rörelsekapital		

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 206	
Ökning (+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-273 740</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 177	127 439

Årets kassaflöde	74 177	127 439
Likvida medel vid årets början	<u>1 314 486</u>	

Likvida medel vid årets slut	1 388 663	127 439
-------------------------------------	------------------	----------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
Som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och BFNA2009:1 i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader

Antal år

Inventarier, verktyg och installationer

200
5 – 20

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till balansräkningen

	2023-12-31	2022-12-31
Not 1 Byggnader och mark		
Ingående och utgående anskaffningsvärden	14 320 184	14 320 184
ingående avskrivningar	-1 063 298	-992 316
Årets avskrivningar	<u>-70 982</u>	<u>-70 982</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 134 280</u>	<u>-1 063 298</u>
Redovisat värde	13 185 904	13 256 886
Taxeringsvärden		
Mark	1 864 000	1 577 000
Byggnader	5 000 000	5 000 000
Not 2 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	51 236	51 236
Inköp	<u>102 922</u>	<u>102 922</u>
Utgående anskaffningsvärden	154 158	154 158
Ingående avskrivningar	-67 969	-58 976
Årets avskrivningar	<u>-8 993</u>	<u>-8 993</u>
Utgående avskrivningar	76 962	67 969
Utgående anskaffningsvärden	154 158	154 158
Utgående avskrivningar	<u>76 962</u>	<u>-67 969</u>
Redovisat värde	77 196	86 189

Not 3 Eget kapital	Medlems- Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid 2023 års ingång	8 122 000	781 654	171 501
2023 års resultat		275 000	11 746
Belopp vid årets utgång	8 122 000	1 056 654	183 247

Not 4 Förfallotider skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	480 000	480 000
Förfaller senare än 5 år	4 740 000	4 860 000
 Not 5 Kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	30 010	
Erlagd ränta	-138 374	
 Likvida medel (kassa och bank)	 1 388 663	

Oxelösund den

Gunilla Ceder Eliasson

Melker Karlsson

Roger Lindwall

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars-Erik Karlsson
Föreningsrevisor