

Årsredovisning 2023

Brf Örnen 7

778000-0779



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-12-11. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-19.

Säte

Föreningen har sitt säte i Surahammar.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Surahammar 9:331. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 bostadsrätter om totalt 1 356 kvm. Dessutom finns 24 st motorvärmare-platser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Per-Arne Tapper	Ordförande
Lars Holst	Styrelseledamot
Magnus Svedberg	Styrelseledamot
Magnus Svedberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Sören Strömbäck Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1996/1997	Stam och badrumsrenovering, elledningar, större parkering, asfaltering
2003	Fönster- och dörrbyte
2010/2011	Renovering balkonger
2014	Målning trapphus, utbyggnad parkeringsplatser
2019	Installation fiber
2022	Byte stammar för vvc, kall-och varmvattenrör

Avtal med leverantörer

Contact center-tjänster	Securitas Sverige
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Vattenfall, E.on
Fjärrvärme	Mälarenergi
Kabel-TV/bredband	Telia Sverige
Sophämtning	Vafab
Trappstäd	T&M Trädgårdsservice
VA/avlopp	Kommunal Teknik
Vinterunderhåll	Björlings, Mats Blomkvist

Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i februari 2019.

OVK besiktning har skett 15-17/3 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 28 282 kronor.

Inga reparationer har skett enligt planerat underhåll.

Årsavgifterna höjdes med 6 % från och med 1 jan 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 220 366	1 141 440	1 128 138	1 129 904
Resultat efter fin. poster	219 340	-196 272	202 858	-52 831
Soliditet (%)	33	28	31	25
Yttre fond	714 908	816 676	616 676	815 224
Taxeringsvärde	6 640 000	6 640 000	4 596 000	4 596 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	818	818	818
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,1	98,3	98,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 539	1 626	1 713	1 947
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 539	1 626	1 713	1 947
Sparande per kvm totalyta, kr	266	215	287	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	70	62	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	175	187	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	35	28	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	292	280	276	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	1,98	1,87	2,25
Räntekänslighet (%)	1,77	1,99	2,09	2,38

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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	816 676	-	-101 768	714 908
Balanserat resultat	312 914	-196 272	101 768	218 410
Årets resultat	-196 272	196 272	219 340	219 340
Eget kapital	933 318	0	219 340	1 152 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	218 410
Årets resultat	219 340
Totalt	437 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	237 750
	437 750

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 220 366	1 141 440
Övriga rörelseintäkter		1	-1
Summa rörelseintäkter		1 220 367	1 141 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-635 279	-997 294
Övriga externa kostnader	7	-138 443	-70 963
Personalkostnader	8	-42 040	-38 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 324	-186 324
Summa rörelsekostnader		-957 086	-1 293 495
RÖRELSERESULTAT		263 281	-152 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 119	602
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-62 060	-44 818
Summa finansiella poster		-43 941	-44 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		219 340	-196 272
ÅRETS RESULTAT		219 340	-196 272

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 335 382	1 465 522
Markanläggningar	11	111 823	123 007
Summa materiella anläggningstillgångar		1 447 205	1 588 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 447 205	1 588 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 200	16 800
Övriga fordringar	12	5 319	3 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 947	18 583
Summa kortfristiga fordringar		28 466	38 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 971 496	1 739 554
Summa kassa och bank		1 971 496	1 739 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 999 962	1 778 175
SUMMA TILLGÅNGAR		3 447 167	3 366 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		714 908	816 676
Summa bundet eget kapital		714 908	816 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		218 410	312 914
Årets resultat		219 340	-196 272
Summa fritt eget kapital		437 750	116 642
SUMMA EGET KAPITAL		1 152 658	933 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 323 739	1 409 139
Summa långfristiga skulder		1 323 739	1 409 139
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		762 900	795 400
Leverantörsskulder		42 880	55 247
Skatteskulder		7 108	6 654
Övriga kortfristiga skulder		1 087	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	156 795	166 946
Summa kortfristiga skulder		970 770	1 024 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 447 167	3 366 704

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 281	-152 056
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 324	186 324
	404 605	34 268
Erhållen ränta	18 119	602
Erlagd ränta	-62 540	-44 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	360 184	-9 865
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 155	-11 194
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 497	26 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten	349 842	5 655
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-117 900	-117 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-117 900	-117 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	231 942	-112 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 739 554	1 851 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 971 496	1 739 554

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örnen 7 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:

Fastighetsförbättringar	20-30 år
Markanläggningar	20 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 180 800	1 108 800
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 800
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	10 766	3 840
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 220 367	1 141 439

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	65 750	50 925
Besiktning och service	8 651	12 007
Yttre skötsel	16 875	31 625
Summa	91 276	94 557

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	28 282	40 908
Reparation försäkringsskada	7 381	51 445
Planerat underhåll	0	301 768
Summa	35 663	394 121

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	90 988	95 002
Uppvärmning	248 184	237 679
Vatten	57 400	47 255
Sophämtning	28 910	20 988
Summa	425 482	400 924

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37 110	37 844
Självrisker	0	24 100
Kabel-tv/bredband	25 828	25 828
Fastighetsskatt	19 920	19 920
Summa	82 858	107 692

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	64 479	15 322
Ekonomisk förvaltning	49 040	47 720
Övriga förvaltningskostnader	21 548	7 561
Bankkostnader	3 376	360
Summa	138 443	70 963

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	18 000	18 000
Löner, arbetare	14 960	0
Löner/arvoden vicevärd	0	15 000
Sociala avgifter	9 080	5 914
Summa	42 040	38 914

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 060	44 818
Summa	62 060	44 818

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 884 250	5 884 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 884 250	5 884 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 418 728	-4 243 588
Årets avskrivning	-130 140	-175 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 548 868	-4 418 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 335 382	1 465 522
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>215 000</i>	<i>215 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde mark	1 440 000	1 440 000
Summa	6 640 000	6 640 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	223 656	223 656
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	223 656	223 656
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-100 649	-89 465
Årets avskrivning	-11 184	-11 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 833	-100 649
Utgående restvärde enligt plan	111 823	123 007

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 319	3 238
Summa	5 319	3 238

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	12 490	12 126
Kabel-TV	6 457	6 457
Summa	18 947	18 583

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2025-11-25	1,82 %	1 409 139	1 494 539
Swedbank Hypotek	2099-12-31	5,64 %	677 500	710 000
Summa			2 086 639	2 204 539
Varav kortfristig del			762 900	795 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 497 139 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	11 025
El	14 485	22 396
Uppvärmning	32 492	30 202
Utgiftsräntor	2 043	2 523
Vatten	4 479	0
Renhållning	2 496	0
Förutbetalda avgifter/hyror	100 800	100 800
Summa	156 795	166 946

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 820 131	3 820 131

Underskrifter

Svishammer 21-05-24

Ort och datum

Per-Arne Tapper

Per-Arne Tapper
Ordförande

Lars Holst

Lars Holst
Styrelseledamot

Magnus Svedberg

Magnus Svedberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 21/5-24

Sören Strömbäck

Sören Strömbäck
Revisor