

Årsredovisning för

Brf Västerkåkarna i Habo

769637-2262

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerkåkarna i Habo, 769637-2262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen upprättad i SEK, hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västerkåkarna i Habo har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-02-15 och har sitt säte i Habo kommun, Jönköpings län.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Bränninge 3:18 som uppfördes 1996. Fastigheten består av 5 byggnader med totalt 12 bostadsrätter.

Adresser: Västergården 2A-B, 4A-B, 10A-D, 14A-B samt 16A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Säkra, Länsförsäkringar Jönköping. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	140
6	3	490
4	4	382
12		1,012

Varav 3 lägenheter hyrs ut och förvaltas av föreningen som hyreslägenheter.

Hyreslägenheterna fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>RoK</i>	<i>yta m2</i>
3	3	245

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Överlåtelse

9 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser har skett under året. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 1 juni 2023

Petter Gulldén	Ledamot
Ronny Andresson	Ledamot
Helena W Johansson	Ledamot
Carina Finer	Suppleant
Daniel Flyckt	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas 2 i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Sandra Hvitman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2023 har följande underhåll utförts:

- Parkeringsplatserna
- Uppmarkering av parkeringsplatserna samt gästparkeringar
- Planteringar runt grillplatsen
- Byte av stolpbelysning
- Byte av armaturer på 10 a och 10 d
- Filter byte i ventilationsanläggningen
- Inköp av vattenslangsvinda
- Högtryckstvätt
- Odlingskragar
- Avstyckning av mark till kommunen (Ekebacken är numera kommunens)

Under verksamhetsåret 2023 har följande gjort för att få en bättre ekonomi:

- Beslutat att skjuta på indragning av fiber till tidigast 2026
- Uppmanat alla Brf-innehavare att vara aktsamma med värme och hur man använder varmvatten
- Omförhandlat amorteringen under 2023 fram till september 2024
- Höjt hyror och årsavgifter

Planerade investeringar och arbeten för 2024:

- Vi pausar investeringar för att bygga kassan i föreningen

Uppllysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftsnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ej uppförd och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplanen är upprättad.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	950,079	818,342	803,488	825,914
Resultat efter finansiella poster	-341,977	-930,334	-853,422	-1,447,670
Soliditet, %	38.4	39.3	41.5	36.6
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	845	538	490	398
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	60	61	-	-
Lån, kr/m ²	12,018	12,033	12,154	13,095
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	15,857	15,857	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2.78	0.99	2.10	1.78
Räntekänslighet %	19	-	-	-
Sparande per kr/m ²	272	-	-	-
Energi kostnad per m ²	244	-	-	-
Driftskostnad, kr/m ²	315	482	320	234

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Nyckeltal gällande årsavgifter för 2022 har räknats om, tidigare år har ej räknats om för denna förening.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	11,066,300	242,000	-2,318,203	-930,334	8,059,763
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-930,334	930,334	
Underhållsfond, avsättning		32,250	-32,250		
Årets resultat				-341,977	-341,977
Vid årets slut	11,066,300	274,250	-3,280,787	-341,977	7,717,786

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-3,280,787
årets förlust	-341,977
Totalt	-3,622,764
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	32,250
i ny räkning överförs	-3,655,014
Summa	-3,622,764

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	950,079	818,342
Övriga rörelseintäkter		137,451	72,298
		<u>1,087,530</u>	<u>890,640</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-461,967	-779,877
Administrationskostnader	5	-74,974	-370,092
Löner och ersättningar	6	-31,540	-45,613
Avskrivningar av byggnader	7	-487,493	-493,659
Avskrivning inventarier	8	-10,112	-10,113
Övriga rörelsekostnader		-25,000	-
Rörelseresultat		<u>-3,556</u>	<u>-808,714</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-
Räntekostnader		-338,427	-121,620
Resultat efter finansiella poster		<u>-341,977</u>	<u>-930,334</u>
Årets resultat		<u>-341,977</u>	<u>-930,334</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19,526,295	19,880,266
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	80,901	91,013
Pågående nyanläggningar	9	-	158,522
		<u>19,607,196</u>	<u>20,129,801</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19,607,196</u>	<u>20,129,801</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14,209	-
Övriga fordringar		6	-23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>5,652</u>	<u>4,057</u>
		<u>19,867</u>	<u>4,034</u>
Kassa och bank		<u>455,114</u>	<u>364,871</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>474,981</u>	<u>368,905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20,082,177</u>	<u>20,498,706</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9,127,300	9,127,300
Upplåtelseavgifter		1,939,000	1,939,000
Fond för yttre underhåll		274,250	242,000
		<u>11,340,550</u>	<u>11,308,300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3,280,787	-2,318,203
Årets resultat		-341,977	-930,334
		<u>-3,622,764</u>	<u>-3,248,537</u>
Summa eget kapital		<u>7,717,786</u>	<u>8,059,763</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3,011,000	2,888,000
		<u>3,011,000</u>	<u>2,888,000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	9,151,000	9,289,000
Leverantörsskulder		51,967	39,964
Skatteskulder		2,455	4,230
Övriga kortfristiga skulder		5,833	78,000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142,136	139,749
		<u>9,353,391</u>	<u>9,550,943</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20,082,177</u>	<u>20,498,706</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-341,977	-930,334
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		522,605	503,772
		180,628	-426,562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180,628	-426,562
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15,834	-4,034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-59,551	-104,583
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105,243	-535,179
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-101,126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-101,126
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			
Amortering av lån		-15,000	-123,000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15,000	-123,000
Årets kassaflöde		90,243	-759,305
Likvida medel vid årets början		364,871	1,124,176
Likvida medel vid årets slut		455,114	364,871

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	80
-Stomkompletteringar/innerväggar	30
-Yttertak	30
-EI	20
-Fasad, inklusive fönster	10
-Ventilation	10
-Inre ytskikt och vitvaror	5
-Värme, sanitet (VS)	5

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	574,859	544,788
Hysesintäkter	292,452	268,554
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	5,419	5,000
Elstolpe	3,716	-
Förbrukningsavgifter	73,633	-
Summa	950,079	818,342

Vatten och värme ingår i årsavgiften.

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	215,768	280,668
Vatten	31,291	32,323
Renhållning	13,169	19,782
Försäkring	21,139	10,728
Förbrukningsmaterial	10,196	35,061
Övriga fastighetskostnader		109,674
Snöröjning	20,813	-
Städning	6,611	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>318,987</u>	<u>488,236</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	123,912	273,413
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>123,912</u>	<u>273,413</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	19,068	18,228
Summa	<u>461,967</u>	<u>779,877</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	39,407	36,852
Revision, årsredovisning	19,125	11,875
Förvaltningsavtal	-	2,500
Övriga externa kostnader	-	294,398
Övriga förvaltningskostnader	10,104	5,744
Bankkostnader	2,588	1,875
Konsultarvoden	3,750	8,906
Överlåtelseavgift	-	3,624
Pantsättningsavgift	-	4,318
Summa	<u>74,974</u>	<u>370,092</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	24,000	24,000
Löner till tjänstemän	-	12,000
Arbetsavgifter	7,540	9,613
	<u>31,540</u>	<u>45,613</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	9,419,175	9,419,175
-Avyttringar och utrangeringar	-125,000	
-Omklassificeringar	158,522	
Mark	12,066,625	12,066,625
Vid årets slut	21,519,322	21,485,800
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1,605,534	-1,111,875
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	100,000	-
-Årets avskrivning	-487,493	-493,659
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1,993,027	-1,605,534
Redovisat värde vid årets slut	19,526,295	19,880,266
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	8,800,000	8,800,000
Mark	1,950,000	1,950,000
Summa taxeringsvärden	10,750,000	10,750,000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	101,126	-
-Nyanskaffningar	-	101,126
	101,126	101,126
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10,113	-
-Årets avskrivning	-10,112	-10,113
	-20,225	-10,113
Redovisat värde vid årets slut	80,901	91,013

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	158,522	158,522
Omklassificeringar	-158,522	-
Redovisat värde vid årets slut	-	158,522

Not 10 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 46371011	4.38%	2024-12-28	2,900,000	2,900,000
SEB 46371569	1.49%	2025-12-28	3,011,000	3,011,000
SEB 46371585	4.38%	2024-12-28	3,133,000	3,133,000
SEB 46371593	4.38%	2024-12-28	3,118,000	3,133,000
			12,162,000	12,177,000
Kortfristig del av långfristig skuld			9,151,000	9,289,000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga skuld.

Not 11 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Habo Bränninge 3:18	12,300,000	12,300,000
Summa ställda säkerheter	12,300,000	12,300,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Guldén

Helena W Johansson

Ronny Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sandra Hvitman
Auktoriserad Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende