

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Malmrosten

785500-1314



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmrosten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	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. 16

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

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sandviken.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmrosten 1	1961	Sandviken

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 973 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Pantzar	Ordförande
Margareta Axell	Styrelseledamot Sekreterare
Maria Roth Löfblom	Styrelseledamot Vice värd
Mikael Larsson	Styrelseledamot
Rickard Ajoy Thorsell	Styrelseledamot
Birgitta Sundberg	Suppleant
Jonna Dehlin Helgeberg	Suppleant
Signe Brockman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lena Sjöstrand Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byten fönster och balkongdörrar
 - Ny torktumlare
 - Ny roddmaskin
 - Ny crosstrainer
- 2020** ● Nytt låssystem Iloq och Yale Dormann
- 2019** ● Ytbehandling av byggnadernas socklar
 - Spolning av avloppsstammar
- 2018** ● Fyra nya parkeringsplatser vid södra gaveln
 - Samtliga parkeringsplatser har försetts med motorvärmare med möjlighet att ladda elbil
- 2017** ● Renovering av tvättstuga nya tvättmaskiner samt renovering av tvättmaskin
- 2016** ● Delvis ny utrustning till tvättstugan samt renovering av tak och väggar
- 2014** ● Nya Garageportar
- 2012** ● Balkongrenovering
- 2009** ● Miljöstuga
- 2007** ● Trapphusrenovering samt byte till säkerhetsdörrar
- 2004** ● Takrenovering
- 2003** ● Stamrenovering

Avtal med leverantörer

Yttre skötsel	Gestrike Allservice
Reglerutrustning Värme och vatten	Siemens

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte till Simpleko Bokföringsbyrå efter att ha handhavt bokföringen i egen regi.

Byte bank Från Swedbank till Handelsbanken.

Överföring av alla lån till Handelsbanken

Förändringar i avtal

Yttre Skötsel byte till Gestrike All service

HSB Avslutat

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 740 158	1 679 352	1550 921	1514 066
Resultat efter fin. poster	-136 853	-17 900	265 704	15 296
Soliditet (%)	8	9		
Yttre fond	777 136	777 136	696 736	606 736
Taxeringsvärde	17 243 000	17 243 000		
Årsavgift per kvm	828	797		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	93,6		
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,3	-		
Sparande per kvm totalyta	121	166		
Räntekänslighet (%)	3,58	3,8		
Energikostnad per kvm totalyta	268	241		
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	2960	3034		

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

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.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	155 774	-	-	155 774
Upplåtelseavgifter	125 426	-	-	125 426
Fond, yttre underhåll	777 136	-	-	777 136
Balanserat resultat	-373 294	-17 900	-	-391 194
Årets resultat	-17 900	17 900	-136 853	-136 853
Eget kapital	667 142	0	-136 853	530 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-391 194
Årets resultat	-136 853
Totalt	-528 047

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	80 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-14 875
Balanseras i ny räkning	-593 572
	-528 047

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 740 158	1 679 353
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-0
Summa rörelseintäkter		1 740 156	1 679 353
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-964 648	-910 108
Övriga externa kostnader	9	-84 825	-59 593
Personalkostnader	10	-237 694	-221 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 659	-343 317
Summa rörelsekostnader		-1 647 825	-1 534 166
RÖRELSERESULTAT		92 330	145 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 018	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-241 202	-163 279
Summa finansiella poster		-229 184	-163 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 853	-17 900
ÅRETS RESULTAT		-136 853	-17 900

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 194 534	5 526 108
Markanläggningar	13	99 687	103 935
Maskiner och inventarier	14	135 246	160 083
Summa materiella anläggningstillgångar		5 429 467	5 790 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 429 467	5 790 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 879	4 531
Övriga fordringar	15	60 864	134 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 218	16 886
Summa kortfristiga fordringar		133 961	156 137
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 209 392	1 168 370
Summa kassa och bank		1 209 392	1 168 370
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 343 353	1 324 507
SUMMA TILLGÅNGAR		6 772 820	7 114 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		281 200	281 200
Fond för yttre underhåll		777 136	777 136
Summa bundet eget kapital		1 058 336	1 058 336
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-391 194	-373 294
Årets resultat		-136 853	-17 900
Summa fritt eget kapital		-528 047	-391 194
SUMMA EGET KAPITAL		530 289	667 142
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	5 744 960
Summa långfristiga skulder		0	5 744 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 839 935	240 260
Leverantörsskulder		50 982	0
Skatteskulder		0	58 337
Övriga kortfristiga skulder		173 670	168 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	177 944	235 227
Summa kortfristiga skulder		6 242 531	702 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 772 820	7 114 633

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 330	145 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	360 659	343 317
	452 989	488 504
Erhållen ränta	12 018	192
Erlagd ränta	-241 202	-163 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 805	325 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 176	-95 307
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 675	115 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 306	345 356
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-270 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-270 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-145 285	-240 260
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-145 285	-240 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 021	-164 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 168 370	1 333 274
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 209 392	1 168 370

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmrosten 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 bredband, 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:

Byggnad	0,95 %
Om- och tillbyggnad	2,5 - 6,66 %
Markanläggningar	3,33 %
Installationer	6,67 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

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, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 633 358	1 571 833
Hysesintäkter, lokaler	0	5 400
Hysesintäkter, p-platser	107 100	107 100
Avsättning till inre fond	-4 150	-4 980
Övriga intäkter	3 850	0
Summa	1 740 158	1 679 353

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Summa	-2	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	23 227	38 224
Besiktning och service	16 816	7 241
Trädgårdsarbete	36 438	55 600
Snöskottning	9 309	9 136
Summa	85 790	110 201

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	47 869	57 035
Summa	47 869	57 035

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	14 875	1 950
Summa	14 875	1 950

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	44 789	48 596
Uppvärmning	327 025	270 369
Vatten	156 873	156 182
Sophämtning	66 439	72 830
Summa	595 126	547 977

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	30 129	28 053
Kabel-TV	52 307	65 098
Bredband	33 260	41 457
Fastighetsskatt	58 337	58 337
Tidigare års obokade skatt	46 955	0
Summa	220 988	192 945

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	23 265	19 651
Övriga förvaltningskostnader	38 382	15 071
Revisionsarvoden	3 303	0
Ekonomisk förvaltning	19 875	17 871
Konsultkostnader	0	7 000
Summa	84 825	59 593

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	63 600	0
Löner	123 471	172 868
Övriga personalkostnader	3 903	5 043
Sociala avgifter	46 306	43 237
Löneskatt	414	0
Summa	237 694	221 148

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	241 202	163 279
Summa	241 202	163 279

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 782 239	10 512 239
Årets inköp	0	270 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 782 239	10 782 239
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 256 131	-4 941 898
Årets avskrivning	-331 574	-314 233
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 587 705	-5 256 131
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 194 534	5 526 108
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>417 000</i>	<i>417 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 132 000	13 132 000
Taxeringsvärde mark	4 111 000	4 111 000
Summa	17 243 000	17 243 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 278	127 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 278	127 278
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 343	-19 095
Årets avskrivning	-4 248	-4 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 591	-23 343
Utgående restvärde enligt plan	99 687	103 935

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 717	285 717
Utgående anskaffningsvärde	285 717	285 717
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-125 634	-100 798
Avskrivningar	-24 837	-24 836
Utgående avskrivning	-150 471	-125 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	135 246	160 083

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	53 410	21 972
Skattefordringar	7 454	112 748
Summa	60 864	134 720

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 318	0
Kabel-TV	17 765	0
Förvaltning	11 250	0
Förutbet försäkr premier	18 629	16 886
Upplupna inkomsträntor	256	0
Summa	59 218	16 886

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-03-30	4,30 %	5 839 935	5 985 220
Summa			5 839 935	5 985 220
Varav kortfristig del			5 839 935	240 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 638 635 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-06-30	2023-06-30
El	3 063	3 322
Uppvärmning	15 466	15 499
Utgiftsräntor	682	32 469
Vatten	12 830	12 254
Uppl kostn renhållningsavg	69	21 347
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	414	0
Förutbetalda avgifter/hyror	145 366	141 507
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	8 829
Summa	177 944	235 227

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgiften höjdes efter samtliga aviserade räntehöjningar av Swedbank.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Göran Pantzar
Ordförande

Margareta Axell
Styrelseledamot Sekreterare

Maria Roth Löfblom
Styrelseledamot Vice värd

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Lena Sjöstrand
Revisor