

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Missionären

716413-5167



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Missionären

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. 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

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 1986-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1901-01-01.

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
Missionären 13	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 025 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Olof Vikholm	Ordförande
Kenneth Larsson	Styrelseledamot
Lars Owe Kenneth Jakobsson	Styrelseledamot
Per Oja	Styrelseledamot
Tommy Carlebring	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Inga-Maj Lidström	Revisor
Kurt Kenneth Lindberg	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls ~~2022-12-12~~ 2023-12-14

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 34 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 432 420	1 428 270	1 427 880	1 429 760
Resultat efter fin. poster	32 469	151 523	19 880	384 445
Soliditet (%)	53	52	50	50
Yttre fond	2 111 572	2 038 831	1 938 831	1 838 831
Taxeringsvärde	16 344 000	16 344 000	16 344 000	14 509 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	705	705	705	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,9	100,0	99,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 720	2 839	2 957	3 076
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 720	2 839	2 957	3 076
Sparande per kvm totalyta, kr	69	166	175	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	90	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	51	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	173	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,19	2,13	2,28
Räntekänslighet (%)	3,86	4,03	4,20	4,37

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

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	592 995	-	-	592 995
Fond, yttre underhåll	2 038 831	-	72 741	2 111 572
Balanserat resultat	3 792 767	151 523	-72 741	3 871 548
Årets resultat	151 523	-151 523	32 469	32 469
Eget kapital	6 576 115	0	32 469	6 608 584

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 871 548
Årets resultat	32 469
Totalt	3 904 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	3 804 017
	3 904 017

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	1 428 822	1 428 270
Summa rörelseintäkter		1 428 822	1 428 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 025 963	-916 832
Övriga externa kostnader	9	-70 343	-56 451
Personalkostnader	10	-67 425	-74 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 668	-106 668
Summa rörelsekostnader		-1 270 399	-1 154 381
RÖRELSERESULTAT		158 424	273 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 817	6 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-146 772	-128 625
Summa finansiella poster		-125 955	-122 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 469	151 523
ÅRETS RESULTAT		32 469	151 523

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 414 622	11 521 290
Summa materiella anläggningstillgångar		11 414 622	11 521 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 414 622	11 521 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 419	4 497
Övriga fordringar	13	17 539	13 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 989	45 851
Summa kortfristiga fordringar		81 947	63 858
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 022	974 300
Summa kassa och bank		858 022	974 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939 969	1 038 158
SUMMA TILLGÅNGAR		12 354 591	12 559 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		592 995	592 995
Fond för yttre underhåll		2 111 572	2 038 831
Summa bundet eget kapital		2 704 567	2 631 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 871 548	3 792 767
Årets resultat		32 469	151 523
Summa fritt eget kapital		3 904 017	3 944 289
SUMMA EGET KAPITAL		6 608 584	6 576 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 458 500	4 388 000
Summa långfristiga skulder		2 458 500	4 388 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 049 500	1 360 000
Leverantörsskulder		49 327	32 687
Skatteskulder		1 328	10 705
Övriga kortfristiga skulder		0	922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	187 352	191 019
Summa kortfristiga skulder		3 287 507	1 595 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 354 591	12 559 448

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	158 424	273 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	106 668	106 668
	265 092	380 558
Erhållen ränta	27 075	0
Erlagd ränta	-147 589	-121 169
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	144 578	259 389
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 347	803
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 491	-42 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 722	217 239
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-116 278	-22 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	974 300	997 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	858 022	974 300

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Missionären 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:

Byggnad	0,88 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

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 1 630 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, NETTOOMSÄTTNING	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	1 427 400	1 427 400
Hysesintäkter, lokaler	0	100
Hysesintäkter, p-platser	-1 980	-1 980
Övriga intäkter	3 400	2 750
Öres- och kronutjämnning	2	0
Summa	1 428 822	1 428 270

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Summa	0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023 - 2024	2022 - 2023
Städning	35 782	31 927
Besiktning och service	33 666	27 707
Trädgårdsarbete	159 049	112 564
Summa	228 497	172 198

NOT 5, REPARATIONER	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	195 821	99 105
Tvättstuga	11 674	0
Summa	207 495	99 105

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023 - 2024	2022 - 2023
Planerat underhåll	0	78 009
Summa	0	78 009

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	62 477	65 993
Uppvärmning	192 284	181 375
Vatten	113 194	102 994
Sophämtning	54 873	58 709
Summa	422 828	409 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	52 645	47 628
Kabel-TV	40 658	37 781
Fastighetsskatt	73 840	73 040
Summa	167 143	158 449

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	11 785	4 327
Revisionsarvoden	1 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	20 754	13 015
Ekonomisk förvaltning	36 804	37 109
Summa	70 343	56 451

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	35 000	36 400
Löner, arbetare	22 000	24 000
Sociala avgifter	10 425	14 030
Summa	67 425	74 430

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	145 971	128 231
Övriga räntekostnader	801	394
Summa	146 772	128 625

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 498 573	14 498 573
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 498 573	14 498 573
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 977 283	-2 870 615
Årets avskrivning	-106 668	-106 668
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 083 951	-2 977 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 414 622	11 521 290
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 914 000</i>	<i>2 914 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 032 000	13 032 000
Taxeringsvärde mark	3 312 000	3 312 000
Summa	16 344 000	16 344 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	7 636	7
Övriga fordringar	9 903	13 503
Summa	17 539	13 510

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 164	8 961
Städning	8 538	8 181
Försäkringspremier	13 562	11 947
Kabel-TV	10 413	9 916
Förvaltning	312	588
Inkomsträntor	0	6 258
Summa	41 989	45 851

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,77 %	729 500	789 500
Stadshypotek AB	2024-07-30	2,36 %	1 620 000	1 620 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,59 %	1 153 500	1 153 500
Stadshypotek AB	2023-12-01	4,75 %	700 000	880 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,75 %	1 305 000	1 305 000
Summa			5 508 000	5 748 000
Varav kortfristig del			3 049 500	1 360 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 078 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
El	4 636	4 221
Uppvärmning	9 029	9 817
Utgiftsräntor	9 620	10 437
Vatten	10 275	9 245
Löner	28 100	30 100
Uppl kostn renhållningsavg	285	1 427
Sociala avgifter	5 322	5 687
Förutbetalda avgifter/hyror	119 085	119 085
Beräknat revisionsarvode	1 000	1 000
Summa	187 352	191 019

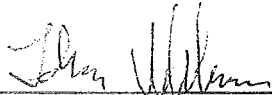
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	13 262 000	13 262 000

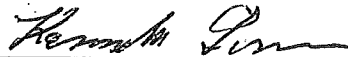
Underskrifter

SANDVIKEN 2024-12-05

Ort och datum



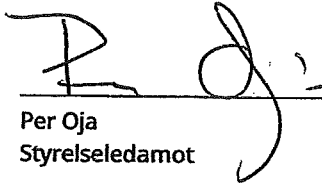
Johan Olof Vikholm
Ordförande



Kenneth Larsson
Styrelseledamot



Lars Owe Kenneth Jakobsson
Styrelseledamot

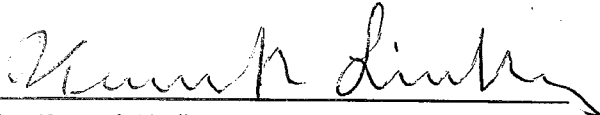


Per Oja
Styrelseledamot



Tommy Carlebring
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-12-06



Kurt Kenneth Lindberg
Revisor

BRF MISSIONÄREN, SANDVIKEN

REVISIONSBERÄTTELSE

Såsom av bostadsrättsföreningen vid årsstämman 2023-12-14 utsedd revisor har jag granskat årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30, som upprättats av vår förvaltare Simpleko, Uppsala och funnit att räkenskaperna genomgående har förts på ett vederhäftigt sätt.

Intäkter och kostnader är dokumenterade och leverantörsfakturorna vederbörligen attesterade innan betalningarna.

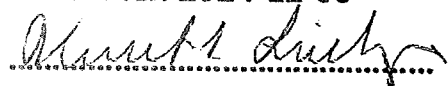
Ingående och utgående saldon hos bank och långivare samt på avräkningskontot hos föreningens förvaltare är verifierade.

Styrelsens förvaltning har granskats med ledning av distribuerade styrelseprotokoll och befunnits vara i god ordning och där offerter/beslut gällande mer betydande utgifter finns dokumenterade.

Då årsredovisningen i sin helhet visar en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning, tillstyrker jag:

- * Att resultat- och balansräkningen fastställs.
- * Att styrelsens förslag till vinstdisposition fastställs
- * Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.

Sandviken 2024-12-06



Kenneth Lindberg, revisor