

Årsredovisning
för
Brf Björkfors: David

716463-6073

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Björkfors: David får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

| | |
|-----------------|------------|
| Johan Wester | Ordförande |
| Pontus Granberg | Ledamot |
| Jan Högberg | Ledamot |
| Monika Larsson | Ledamot |

Revisor

Eva Bennervall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Pontus Granberg och Johan Wester i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sju lägenheter i fastigheten Björkfors David (1:516-1:522) inklusive tomtmarken. Taxeringsvärdet uppgår till 6 084 000 kr, varav 2 598 000kr för byggnader och 3 486 000 kr för marken. Tre lägenheter uppgår till 40 m2, två uppgår till 32 m2 och två uppgår till 30 m2.

Föreningen har också sju bilplatser med motorvärmare.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningen ingår i Carls väg samfällighet som förvaltar Carls väg samt Kungsvägens samfällighet som förvaltar Kungsvägen.

Förvaltning

Revisorcompaniet i Hemavan är styrelsen behjälplig med den ekonomisk administration och redovisning från och med 2016.

Underhåll

Fastigheten har inspekterats av medlemmarna och vi har planerat fortsatta åtgärder.

Byte av panel på södra gaveln genomfördes i egen regi under sommaren 2023.

Snörasskydden kompletterades under hösten 2023 av Hemavan Bygg och Rep.

Finansiering har skett via fonden för yttre underhåll.

Föreningen har en underhållsplan.

Väsentliga externa händelser under räkenskapsåret

Även 2023 har präglats av orolig omvärld med fortsatt hög inflation. Detta har dock inte påverkat föreningen i nämnvärd omfattning än så länge eftersom föreningen inte har några lån och elkostnader betalas direkt av medlemmarna för sina respektive lägenheter.

För föreningen var panelbytet den enskilt största händelsen och flertalet medlemmar deltog i arbetet.

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet till klart övervägande del består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Årets rörelseresultat blev -46 469 kr. Före avskrivningar var det -27 981 kr. Årets resultat föreslås balanseras i ny räkning.

Föreningen har inte några lån.

De ökade kostnaderna beror främst på underhållsåtgärderna, där kompletteringar av snörasskydd uppgick till ca 35 000 kr och kostnad för material och utrustning mm vid byte panelen uppgick till ca 12 000 kr. Även kostnader till kommunen för vatten och avlopp mm samt fastighetsavgift har stigit.

Förluster under senare år beror främst på avskrivningar av byggnader. Under 2023 genomfördes även mer omfattande underhållsarbetet, vilket även belastade rörelseresultatet.

Föreningen har sitt säte i Storumans Kommun, Västerbottens län.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 182 | 173 | 169 | 154 |
| Resultat efter finansiella poster | -46 | 2 | -5 | -11 |
| Soliditet (%) | 98,2 | 97,5 | 99,5 | 99,8 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 744 | 709 | 691 | 628 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 32 | 84 | 54 | 29 |
| Räntekänslighet (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 222 | 198 | 198 | 187 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 97,2 | 75,4 | 100,0 | 99,4 |

Kommentaret till Flerårsöversikt

Energikostnader per kvadratmeter

Kostnad för värme och el ingår inte i avgiften. I energikostnader ingår endast kostnaden för vatten. Kostnad för vatten och avlopp är sammanslagen och uppgick 2023 till 7739 kr/år och lägenhet.

Upplysning vid förlust

Förluster under senare år beror främst på avskrivningar av byggnader. Under 2023 genomfördes även mer omfattande underhållsarbetet, vilket även belastade rörelseresultatet. Lanspråkstagande av yttre fonden har gjorts med 35790 för dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 167 500 | 42 000 | -97 500 | 2 034 | 2 114 034 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 2 034 | -2 034 | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | 6 000 | -6 000 | | 0 |
| Ianspråktagande yttre fond | | -35 790 | 35 790 | | 0 |
| Årets resultat | | | | -46 469 | -46 469 |
| Belopp vid årets utgång | 2 167 500 | 12 210 | -65 676 | -46 469 | 2 067 565 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-----------------|
| ansamlad förlust | -95 466 |
| reservering fond för yttre underhåll | -6 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 35 790 |
| årets förlust | -46 469 |
| | -112 145 |

| | |
|--|-----------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -112 145 |
| | -112 145 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | 3 | | |
| Nettoomsättning | 2 | 181 530 | 172 892 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 295 | 56 399 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 186 825 | 229 291 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -197 421 | -139 992 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -17 385 | -68 825 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -18 425 | -18 425 |
| Summa rörelsekostnader | | -233 231 | -227 242 |
| Rörelseresultat | | -46 406 | 2 049 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -73 | -15 |
| Summa finansiella poster | | -63 | -15 |
| Resultat efter finansiella poster | | -46 469 | 2 034 |
| Resultat före skatt | | -46 469 | 2 034 |
| Årets resultat | | -46 469 | 2 034 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 2 038 705 | 2 057 130 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 038 705 | 2 057 130 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 038 705 | 2 057 130 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 23 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 23 | 0 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 67 458 | 110 331 |
| Summa kassa och bank | | 67 458 | 110 331 |
| Summa omsättningstillgångar | | 67 481 | 110 331 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 106 186 | 2 167 461 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 2 167 500 | 2 167 500 |
| Fond för yttre underhåll | 12 210 | 42 000 |
| Summa bundet eget kapital | 2 179 710 | 2 209 500 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -65 676 | -97 500 |
| Årets resultat | -46 469 | 2 034 |
| Summa fritt eget kapital | -112 145 | -95 466 |
| Summa eget kapital | 2 067 565 | 2 114 034 |

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 5 346 | 14 762 |
| Övriga skulder | 0 | 2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33 275 | 38 663 |
| Summa kortfristiga skulder | 38 621 | 53 427 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 106 186

2 167 461

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -46 469 | 2 034 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 18 425 | 18 425 |
| Betald skatt | | -9 441 | 5 733 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -37 485 | 26 192 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -3 788 | 158 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 0 | -850 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 600 | 1 600 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -42 873 | 27 100 |
| Årets kassaflöde | | -42 873 | 27 100 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 110 331 | 83 231 |
| Likvida medel vid årets slut | | 67 458 | 110 331 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 181 530 | 172 892 |
| | 181 530 | 172 892 |

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp, renhållning och parkering.

Not 3 Rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Medlemsavgifter | 181 530 | 172 892 |
| Bredbandsinstallation | 0 | 56 399 |
| D1s del av reparation | 5 295 | 0 |
| | 186 825 | 229 291 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Vatten & avlopp | 54 173 | 48 363 |
| Renhållning | 12 825 | 11 906 |
| Fastighetsförsäkring | 10 396 | 9 768 |
| Samfällighetsavgifter | 26 688 | 24 325 |
| Fastighetsavgift | 45 630 | 45 630 |
| Rep och underhåll löpande | 11 919 | 0 |
| Rep och underhåll enligt underhållsplan | 35 790 | 0 |
| | 197 421 | 139 992 |

Not 5 Övriga rörelsekostnader

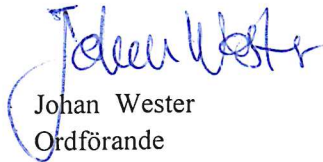
| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Redovisningstjänster och administration | 14 450 | 8 075 |
| Revisionstjänster | 1 600 | 1 500 |
| Bankkostnader | 1 335 | 1 250 |
| Externa tjänster | 0 | 1 600 |
| Bredbandsinstallation | 0 | 56 400 |
| | 17 385 | 68 825 |

Not 6 Byggnader och mark


| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 167 500 | 2 167 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 167 500 | 2 167 500 |
| Ingående avskrivningar | -110 370 | -91 945 |
| Årets avskrivningar | -18 425 | -18 425 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -128 795 | -110 370 |
| Utgående redovisat värde | 2 038 705 | 2 057 130 |
| Taxeringsvärden byggnader | 2 598 000 | 2 598 000 |
| Taxeringsvärden mark | 3 486 000 | 3 486 000 |
| | 6 084 000 | 6 084 000 |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

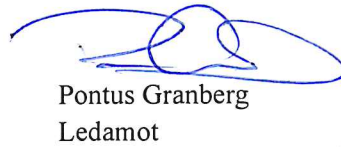
Hemavan 2024 -03 -10



Johan Wester
Ordförande



Jan Högberg
Ledamot



Pontus Granberg
Ledamot



Monika Larsson
Ledamot