

Årsredovisning

Brf Dansa

769637-2015

Styrelsen för Brf Dansa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 9 januari 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2019 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gjutaren 26 i Kungälv kommun. Föreningens byggnad färdigställdes år 2022.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 55 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3 000 kvm. Föreningen har 33 parkeringsplatser.

Inflyttning i fastigheten skedde under september 2022.

Lägenhetsfördelning:

15	st	1 rum och kök
27	st	2 rum och kök
6	st	3 rum och kök
8	st	4 rum och kök
55	st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 26 september 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Kungälv Gjutaren GA:1, tillsammans med Kungälv Gjutaren 20, Kungälv Gjutaren 23 och Kungälv Gjutaren 24 avseende gata och parkering. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är fastställd 15/35. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut och ledningsrätter

Fastigheten har ett belastande servitut avseende gång- och cykelväg till förmån för Kungälv Gjutaren 20 samt kommer att belastas av ledningsrätter avseende underjordiska ledningar i område markerat u i detaljplan.

Föreningens förvaltning

Ekonomisk förvaltare under 2023 har varit Brf-Förvaltning i Väst AB. Avtalet med dem är nu uppsagt och byte till Nabo sker 2024-06-01.

Nabo har sedan tidigare hand om den tekniska förvaltningen/fastighetskötsel.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-06-26 haft följande sammansättning

Ledamöter:

Mirela Ahmemulic, ordförande

Kjell Arvidsson

Daniel Jaric

Emma Engström

Anton Levholm

Suppleanter:

Ujkan Nikq

Ann-Christine Börjesson

Lennart Persson

Armina Tuzinovic

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vald att granska 2023 Håkan Rist, auktoriserad revisor, Baker Tilly Guide AB

Yttre fond och underhållsplan

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning skedde enligt ekonomisk plan.

Underhållsplanen är beställd av Nabo, men då den inte är klar ännu sker avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan även för 2023.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Under 2023 genomfördes två höjningar av årsavgifterna. 2023-01-01 med 20% och 2023-07-01 med 7%. Det beslutades även om ytterligare höjning med 8% från 2024-01-01. Detta till följd av ökade ränte- och driftskostnader.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde för fastigheten Gjutaren 26 beslutades i fastighetstaxeringen 2023 till 79 200 000 kr varav 64 000 000 kr byggnader 15 200 000 kr mark. Värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser

Fuktskador i lägenheter pga byggnadsfel. Styrelsen har tagit stort ansvar vid att föra en dialog med Ikano och Hansson och Söner gällande vattenläckan.

Styrelsen har även tagit ansvar för att åtgärda det slitage som tillkommit på parkeringsplatsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade 87 medlemmar vid räkenskapsårets början och 85 medlemmar vid räkenskapsårets slut. 4 överlåtelse har skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 215	647		
Resultat efter finansiella poster	-1 861	-560		
Soliditet %	73	73	100	100
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	951	781		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 934	14 987		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	14 934	14 987		
Sparande (kr) per kvadratmeter	18			
Räntekänslighet %	16			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	165			

Tillträden till bostadsrätterna skedde först i september 2022. Räkenskapsår 2022 omfattar således endast 3 månader. Därav saknas jämförbara siffror för vissa nyckeltal.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens byggnad och påverkar inte föreningens kassaflöde eller betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 900 000	1 233		-560 116	126 341 117
Balanseras i ny räkning			-560 116	560 116	0
Avsättning till yttre fond		22 500	-22 500		0
Årets resultat				-1 860 934	-1 860 934
Belopp vid årets utgång	126 900 000	23 733	-582 616	-1 860 934	124 480 183

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-582 616
Årets resultat	-1 860 934
<i>Summa</i>	<i>-2 443 550</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	91 800
Balanseras i ny räkning	-2 535 350
<i>Summa</i>	<i>-2 443 550</i>

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 215 062	647 126
Övriga rörelseintäkter	3	20 076	127 360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 235 138	774 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 172 069	-331 329
Övriga externa kostnader	5	-120 514	-42 703
Personalkostnader	6	-127 430	–
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 914 073	-478 519
Summa rörelsekostnader		-3 334 086	-852 551
Rörelseresultat		-98 948	-78 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 761 994	-482 051
Summa finansiella poster		-1 761 986	-482 051
Resultat efter finansiella poster		-1 860 934	-560 116
Resultat före skatt		-1 860 934	-560 116
Årets resultat		-1 860 934	-560 116

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	169 457 408	171 421 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		169 457 408	171 421 482
Summa anläggningstillgångar		169 457 408	171 421 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		636 819	643 892
Övriga fordringar		52 810	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 598	66 391
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		766 227	710 283
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		295 410	223 202
<i>Summa kassa och bank</i>		295 410	223 202
Summa omsättningstillgångar		1 061 637	933 485
SUMMA TILLGÅNGAR		170 519 045	172 354 967

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		126 900 000	126 900 000
Fond för yttre underhåll		23 733	1 233
<i>Summa bundet eget kapital</i>		126 923 733	126 901 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-582 616	–
Årets resultat		-1 860 934	-560 116
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 443 550	-560 116
Summa eget kapital		124 480 183	126 341 117
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 8, 9	22 145 625	44 803 125
Summa långfristiga skulder		22 145 625	44 803 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	22 655 500	157 500
Förskott från kunder		5 065	70
Leverantörsskulder		186 511	129 627
Övriga skulder		2 794	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 043 367	923 528
Summa kortfristiga skulder		23 893 237	1 210 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 519 045	172 354 967

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-98 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 914 073
Erhållen ränta	8
Erlagd ränta	-1 761 994
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>53 139</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-55 944
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	182 512

Kassaflöde från den löpande verksamheten 179 707

Investeringsverksamheten

Avyttring av finansiella tillgångar	50 000
-------------------------------------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 50 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-157 500
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -157 500

Årets kassaflöde 72 207

Likvida medel vid årets början 223 202

Likvida medel vid årets slut 295 409

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjande perioder. Komponentavskrivning tillämpas fr.o.m. 2022-10-01. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme, grund	120	0,83
Stammar, värme	60	1,67
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Transport, hiss	25	4
Inre underhåll	120	0,83
Styr och övervakning	15	6,67
Övrigt, rest	120	0,83

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter, bostäder inkl. TV/bredband/telefoni	2 942 635	581 379
	Hyresintäkter p-platser	260 355	65 251
	Elavgifter laddstolpar	12 000	500
	Övrigt	72	-4
		3 215 062	647 126
Not 3	Övriga intäkter	2023	2022
	Debiterade administrativa avgifter	20 006	12 374
	Räntekompensation Ikano Bostad	70	112 571
	Övriga intäkter	70	2 415
		20 146	127 360
Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsförvaltning	200 756	52 078
	Snöröjning och sandning	27 972	19 501
	Fastighetsel	172 509	87 029
	Fjärrvärme	200 565	64 304
	Vatten och avlopp	121 519	35 891
	Avfallshantering	251 156	40 585
	Fastighetsförsäkringar	51 149	12 048
	Digitala tjänster	108 625	18 327
	Larmavtal och besiktning, hiss	9 183	1 566
	Reparation och underhåll	28 635	-
		1 172 069	331 329
Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revision	14 875	5 041
	Ekonomisk förvaltning	66 788	15 475
	Ekonomisk förvaltning, debiterade administrativa avgifter	20 714	12 374
	Övrigt	18 137	9 813
		120 514	42 703

Not 6	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	100 000	0
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>100 000</i>	<i>0</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	27 430	–
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>127 430</i>	<i>0</i>
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	<i>Könsfördelning i företagets styrelse</i>		
	Män	3	2
	Kvinnor	2	3

Bostadsrättsföreningen har inga anställda. Ersättningarna avser styrelsearvoden för räkenskapsår 2022 och 2023.

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	171 900 001	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	171 900 000
	Omklassificeringar m.m.	-50 001	–
	Utgående anskaffningsvärden	171 850 000	171 900 000
	Ingående avskrivningar	-478 519	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 914 073	-478 519
	Utgående avskrivningar	-2 392 592	-478 519
	Redovisat värde	169 457 408	171 421 481

Omklassificeringen av anskaffningsvärdena avser en omföring av köpeskilling för Fastighets AB Mimerstaden från mark till aktier i dotterbolag. Bolaget såldes i december 2023 och finns inte kvar.

Not 8	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Samtliga skulder till kreditinstitut avser fastighetslån som förväntas bli omplacerade.

Not 9	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
--------------	--	-------------------	-------------------

Företagets banklån som uppgår till 44 801 125 kr (44 960 625 kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 22 145 625 44 803 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut 22 655 500 157 500

Not 10	Specifikation av räntebärande skulder per 2022-12-31
---------------	---

Långgivare	Lån	Skuldbelopp	Räntesats	Amortering/år	Ränteändring
SBAB	109	11 250 000	5,01%	8 000	2024-01-09
SBAB	117	11 250 000	3,99%		2024-09-10
SBAB	125	11 250 000	4,04%		2026-09-10
SBAB	133	11 210 625	4,04%	157 500	2027-09-10

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar 45 000 000 45 000 000

Summa ställda säkerheter 45 000 000 45 000 000

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Mirela Ahmemulic

Kjell Arvidsson

Anton Levholm

Emma Engström

Daniel Jaric

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

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 10:16

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 15.04.2024 12:39

DOCUMENT ID:

S166QFcg0

ENVELOPE ID:

S126mKqxC-S166QFcg0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Dansa 20230101-20231231.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL ARVIDSSON kjellarvidssonkai@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 17:16 15.04.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/15) IP: 94.234.100.168
2. MIRELA AHMEMULIC mirela.ahmemulic@fastudent.se	Signed Authenticated	16.04.2024 07:45 16.04.2024 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 213.112.71.132
3. ANTON MIKAEL LEVHOLM anton.badminton@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 07:58 16.04.2024 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/21) IP: 104.28.31.66
4. Emma S J A Engström emma.engstrom@brf-dansa.se	Signed Authenticated	17.04.2024 09:28 17.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/06) IP: 95.194.193.79
5. DANIEL JARIC danieljaric@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 04:08 19.04.2024 04:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/24) IP: 95.193.70.19
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	19.04.2024 10:16 19.04.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed