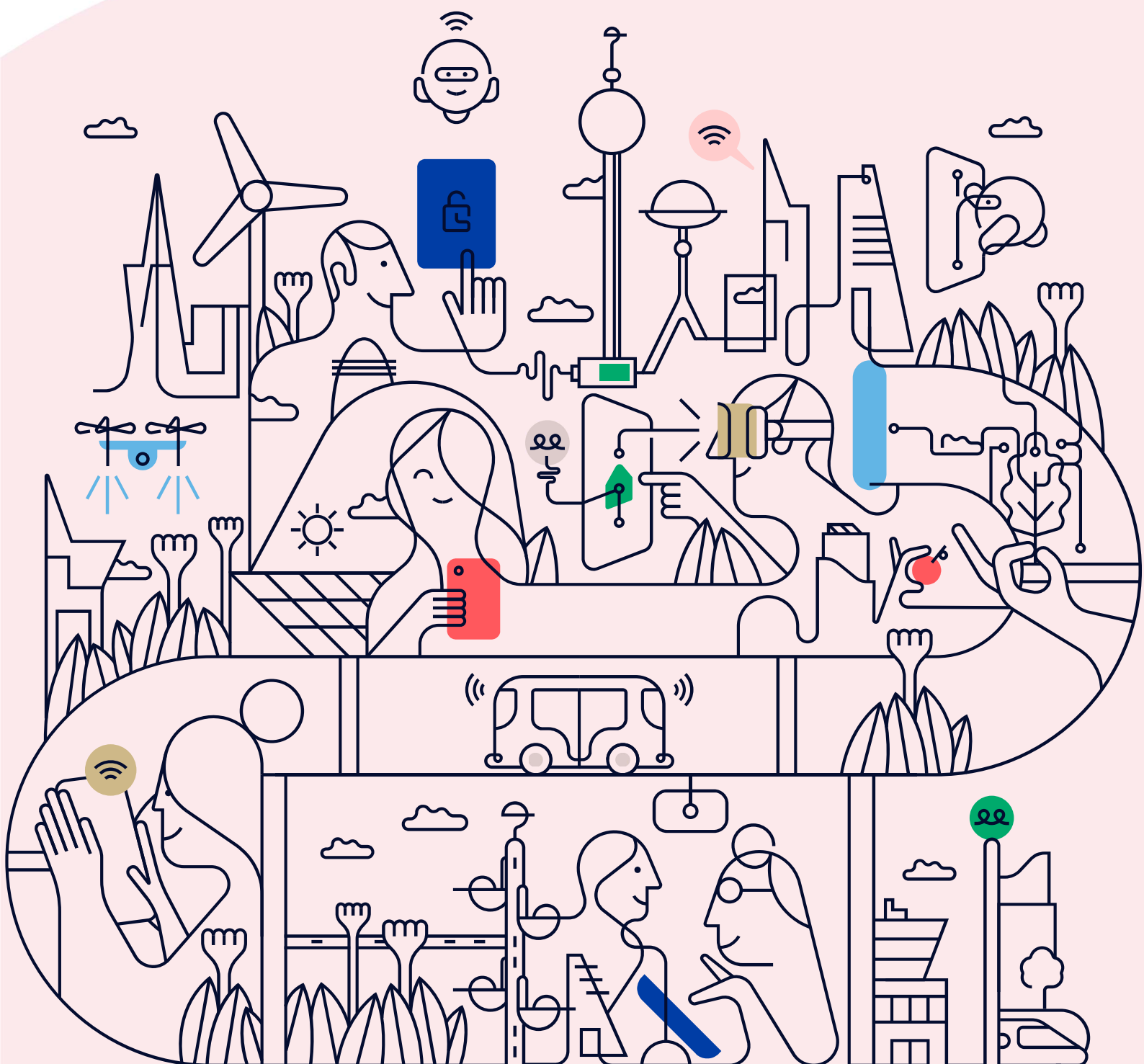




Välkommen till årsredovisningen för Brf Teknikergatan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-13.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BANMÄSTAREN 6	2010	Luleå

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 533 kvm. Byggnadernas totalyta är 533 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Gustav Emil Eriksson	Ordförande
Hugo Johannes Melkersson	Styrelseledamot
Ida Johanna Lejon	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Åke Ram Erskjans Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4% och 2023-10-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 9 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	431 253	389 606	372 423	-
Resultat efter fin. poster	-123 800	-12 427	3 294	-
Soliditet (%)	4	7	7	-
Yttre fond	52 506	34 857	17 208	-
Taxeringsvärde	5 883 000	5 883 000	5 736 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 186	8 276	8 366	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 186	8 276	8 366	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-10	199	228	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	84	47	23	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	101	90	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	41	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	189	146	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,64	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,40	-	-	-

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 belänad 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -5 480 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 595 000	-	-	1 595 000
Fond, yttre underhåll	34 857	-	17 649	52 506
Balanserat resultat	-1 297 999	-12 427	-17 649	-1 328 075
Årets resultat	-12 427	12 427	-123 800	-123 800
Eget kapital	319 431	0	-123 800	195 631

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 310 425
Årets resultat	-123 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 649
Totalt	-1 451 875

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 451 875

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	431 253	389 606
Övriga rörelseintäkter	3	2 000	10 400
Summa rörelseintäkter		433 253	400 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-173 178	-195 416
Övriga externa kostnader	8	-62 129	-27 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 320	-118 325
Summa rörelsekostnader		-353 627	-340 917
RÖRELSERESULTAT		79 626	59 089
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-203 916	-71 516
Ränteintäkter och liknande resultatposter		490	0
Summa finansiella poster		-203 426	-71 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 800	-12 427
ÅRETS RESULTAT		-123 800	-12 427

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14	4 649 670	4 767 990
Summa materiella anläggningstillgångar		4 649 670	4 767 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 649 670	4 767 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 641	0
Övriga fordringar	11	99 222	63 550
Summa kortfristiga fordringar		102 863	63 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 782	3 782
Summa kassa och bank		3 782	3 782
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		106 645	67 332
SUMMA TILLGÅNGAR		4 756 315	4 835 322

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 595 000	1 595 000
Fond för yttre underhåll		52 506	34 857
Summa bundet eget kapital		1 647 506	1 629 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 328 075	-1 297 999
Årets resultat		-123 800	-12 427
Summa fritt eget kapital		-1 451 875	-1 310 426
SUMMA EGET KAPITAL		195 631	319 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 305 000	48 000
Summa långfristiga skulder		4 305 000	48 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		58 000	4 363 000
Leverantörsskulder		13 824	15 255
Övriga kortfristiga skulder		153 200	53 561
Skatteskulder		953	751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	29 707	35 324
Summa kortfristiga skulder		255 684	4 467 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 756 315	4 835 322

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 626	59 089
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	118 320	118 325
	197 946	177 414
Erhållen ränta	490	0
Erlagd ränta	-203 120	-71 524
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 684	105 890
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 518	-12 608
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 997	-71 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 831	22 260
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500	0
Amortering av lån	-50 500	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 000	-48 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	47 831	-25 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	54 709	80 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	102 540	54 709

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Teknikergatan 7 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	2 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	419 505	379 981
Hysesintäkter p-plats	7 590	9 625
Pantsättningsavgift	4 158	0
Summa	431 253	389 606

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 000	0
Försäkringsersättning	0	10 400
Summa	2 000	10 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	18 200	5 600
Brandskydd	130	0
Snöröjning/sandning	12 500	11 250
Summa	30 830	16 850

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Källarutrymmen	0	6 976
VVS	0	5 977
Mark/gård/utemiljö	0	26 270
Summa	0	39 223

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	44 693	25 146
Uppvärmning	34 209	53 727
Vatten	22 654	22 001
Sophämtning/renhållning	10 847	11 332
Summa	112 403	112 206

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 233	14 985
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	29 945	27 137

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Föreningskostnader	473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	37 200	14 049
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	13 020	5 877
Konsultkostnader	0	1 750
Bostadsrätterna Sverige	2 770	5 500
Summa	62 129	27 176

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	203 646	71 504
Dröjsmålsränta	270	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	12
Summa	203 916	71 516

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 936 489	5 936 489
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 936 489	5 936 489
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 168 499	-1 050 174
Årets avskrivning	-118 320	-118 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 286 819	-1 168 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 649 670	4 767 990
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 230</i>	<i>20 230</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 074 000	4 074 000
Taxeringsvärde mark	1 809 000	1 809 000
Summa	5 883 000	5 883 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	464	12 623
Klientmedel	0	50 927
Transaktionskonto	49 313	0
Borgo räntekonto	49 445	0
Summa	99 222	63 550

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	4,92 %	4 315 000	4 325 000
SEB	2024-12-28	3,20 %	48 000	86 000
Summa			4 363 000	4 411 000
Varav kortfristig del			58 000	4 363 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 265 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 188	392
Förutbet hyror/avgifter	38 119	34 932
Summa	39 307	35 324

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Luleå

Ida Johanna Lejon
Styrelseledamot

Jens Gustav Emil Eriksson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åke Ram Erskjäs
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.08.2024 18:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.08.2024 15:45

DOCUMENT ID:

S1Zg3Hf5C

ENVELOPE ID:

BJQxg2rz5R-S1Zg3Hf5C

DOCUMENT NAME:

Brf Teknikergatan 7, 769621-3482 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gustav Emil Eriksson emil@whitepoint.se	 Signed Authenticated	08.08.2024 15:46 08.08.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/11/15) IP: 87.251.199.199
2. Ida Johanna Lejon idaaalejon@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.08.2024 18:35 08.08.2024 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/03) IP: 79.136.17.16
3. Åke Ram Erskjäs erskjans_ake@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.08.2024 18:36 08.08.2024 18:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/04) IP: 217.213.99.245

* 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

Revisionsberättelse Brf Teknikergatan7

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Brf Teknikergatan 7 för räkenskapsåret 1 januari 2023 tom 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Detta enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2024-08-08, Stockholm

Åke Erskjans

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.08.2024 18:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.08.2024 15:45

DOCUMENT ID:

H1-ZxnHM5A

ENVELOPE ID:

ryMelhrM5A-H1-ZxnHM5A

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse-brf tekninkergatan7-räkenskapsåret 2023.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åke Ram Erskjäs	 Signed	08.08.2024 18:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/03/04)
erskjans_ake@hotmail.com	Authenticated	08.08.2024 18:40	Low	IP: 217.213.99.245

* 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