

Årsredovisning
för
BRF Banjon i Norrköping

769626-6811

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Banjon i Norrköping 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Samtliga lägenheter är idag upplåtna.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och äger sin mark.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid förra stämman fick styrelsen mandat att jobba vidare med installation av laddstolpar. Offerter togs in och efter sommaren installerade vi 2 laddstolpar. Eddima var leverantör. 6 medlemmar har fått ut taggar. Ansökan om bidrag för installationen har skickats till Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 32 st, varav 11 lägenheter samägs.
Under året har 5 överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2022 hölls den 11 maj 2023.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma:

Rinaldo Kovacevic	Ordförande
Johan Lundvall	Ledamot
Jimmy Kronqvist	Ledamot

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Banjon 2 och uppfördes 2014.
Bostadsrättslägenheter 20 st. Boyta 1535,6 kvm

Specifikation av lägenheter

3 rok 6 st
4 rok 14 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 698 kr/kvm.

Budget 2023

Styrelsen arbetar efter en budget.

Framtida underhåll

Föreningen har sedan 2022 en underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 167	1 066	1 046	1 050
Resultat efter finansiella poster	-198	-108	-35	-30
Soliditet (%)	63,9	64,1	64,0	63,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	698	634	622	624
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 033	10 099	10 165	10 557
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 033	10 099	10 165	10 557
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	206	217	251
Räntekänslighet (%)	14,4	15,9	16,3	16,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	170	163	139
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,6	90,2	85,7	89,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

För att hålla förlusten nere beslöt styrelsen under hösten att höja avgiften med 10% från och med 2024-01-01. Styrelsen föreslår kommande styrelse att noggrant följa den ekonomiska utvecklingen och se över föreningens resultat. Tex så har föreningen ett lån som löper ut 2025-01-30.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 100 000	1 680 000	-2 705 378	-107 624	27 966 998
Fond för yttre underhåll		210 000	-210 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-107 624	107 624	0
Årets resultat				-198 489	-198 489
Belopp vid årets utgång	29 100 000	1 890 000	-3 023 002	-198 489	27 768 509

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 023 003
årets förlust	-198 489
	-3 221 492

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	453 040
i ny räkning överföres	-3 674 532
	-3 221 492

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
Intäkter			
Månadsavgifter	2	1 167 225	1 066 272
Övriga rörelseintäkter		15 625	13 126
Summa intäkter		1 182 850	1 079 398
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-39 634	-51 890
Driftkostnader	3	-571 221	-530 144
Personalkostnader	4	-22 994	-19 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 868	-428 868
Summa rörelsekostnader		-1 062 717	-1 030 870
Rörelseresultat		120 133	48 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 818	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 440	-156 152
Summa finansiella poster		-318 622	-156 152
Resultat efter finansiella poster		-198 489	-107 624
Resultat före skatt		-198 489	-107 624
Årets resultat		-198 489	-107 624

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 666 793	42 087 105
Inventarier, verktyg och installationer	6	24 954	33 510
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	75 618	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 767 365	42 120 615
Summa anläggningstillgångar		41 767 365	42 120 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 002	1 118
Övriga fordringar		7 001	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 139	31 598
Summa kortfristiga fordringar		48 142	32 716
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 612 098	1 508 562
Summa kassa och bank		1 612 098	1 508 562
Summa omsättningstillgångar		1 660 240	1 541 278
SUMMA TILLGÅNGAR		43 427 605	43 661 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 100 000	29 100 000
Fond för yttre underhåll		1 890 000	1 680 000
Summa bundet eget kapital		30 990 000	30 780 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 023 003	-2 705 378
Årets resultat		-198 489	-107 624
Summa fritt eget kapital		-3 221 492	-2 813 002
Summa eget kapital		27 768 508	27 966 998
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 304 580	15 406 196
Summa långfristiga skulder		15 304 580	15 406 196
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 205	11 600
Övriga skulder	8	101 616	101 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 696	175 469
Summa kortfristiga skulder		354 517	288 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 427 605	43 661 893

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-198 489	-107 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	447 235	431 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		248 746	323 538
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		116	3 255
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 541	2 246
Förändring av leverantörsskulder		44 605	11
Förändring av kortfristiga skulder		2 858	7 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten		280 784	336 636
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75 618	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 618	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-101 630	-101 672
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-101 630	-101 672
Årets kassaflöde		103 536	234 964
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 508 562	1 273 598
Likvida medel vid årets slut		1 612 098	1 508 562

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.

Värderingsprinciper mm

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%

Markinventarie 20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

Från och med 2013 är det ingen fastighetsavgift på nybyggda hus de första femton åren efter byggåret. Reglerna gäller byggnader med beräknat värdeår 2012 eller senare, dvs för byggnader som färdigställts 2012 eller senare.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	-1 071 396	-973 872
Hyresintäkter p-platser	-72 000	-71 400
Hyresintäkter förråd	-20 400	-21 000
Debiterad elavgift moms	-801	0
Avgift andrahandsuthyrning	-2 628	0
	-1 167 225	-1 066 272

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och sophantering.

Not 3 Specifikation av driftkostnader

	2023	2022
El	65 508	72 142
Fjärrvärme	150 486	125 986
Vatten och avlopp	70 271	62 267
Sopor, städning och renhållning	106 535	61 370
Reparationer	33 766	67 112
Försäkringspremier	34 643	33 117
Ekonomisk och teknisk förvaltning	109 660	106 984
Besiktningssman, övriga fastighetskostnader	352	1 166
	571 221	530 144

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	17 850	16 422
Sociala kostnader	5 144	3 546
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 994	19 968

Föreningen har inte haft några anställda, endast arvoderade styrelseledamöter.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 416 834	45 416 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 416 834	45 416 834
Ingående avskrivningar	-3 329 729	-2 909 417
Årets avskrivningar	-420 312	-420 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 750 041	-3 329 729
Utgående redovisat värde	41 666 793	42 087 105
Bokfört värde byggnader	38 281 133	38 701 445
Bokfört värde mark	3 385 660	3 385 660
	41 666 793	42 087 105

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 779	42 779
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 779	42 779
Ingående avskrivningar	-9 269	-713
Årets avskrivningar	-8 556	-8 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 825	-9 269
Utgående redovisat värde	24 954	33 510

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	75 618	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 618	0
Utgående redovisat värde	75 618	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,27	2025-01-30	6 640 830	6 710 550
Stadshypotek AB	1,52	2027-01-30	1 826 574	1 851 526
Stadshypotek AB	3,92	2026-01-30	6 938 792	6 945 750
			15 406 196	15 507 826
Kortfristig del av långfristig skuld			101 616	101 630

Skulder som förfaller till betalning inom 2-5 år efter balansdagen uppgår till 406 464 kr. Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år från balansdagen uppgår till 14 898 116 kr.

Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	428 868	428 868
Förändring upplupna räntekostnader	18 367	2 294
	447 235	431 162

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

Signaturer

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rinaldo Kovacevic
Ordförande

Johan Lundvall

Jimmy Kronqvist

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

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Banjon i Norrköping Årsredovisning 2023

ID: 9f283640-0c7e-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-07

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping 769626-6811

Johan Lundvall

lundvall.johan@telia.com

Signerat: 2024-05-07 20:17 BankID JOHAN LUNDVALL

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping 769626-6811

Jimmy Kronqvist

jimmy@tankredsbygg.se

Signerat: 2024-05-07 21:46 BankID JIMMY KRONQVIST

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping 769626-6811

Rinaldo Kovacevic

reko71@live.se

Signerat: 2024-05-07 20:31 BankID Rinaldo Kovacevic

Ernst & Young AB

Peter von Knorring

peter.von.knorring@se.ey.com

Signerat: 2024-05-08 11:29 BankID PETER VON

KNORRING

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning 2023 Brf Banjon för sign.pdf	395.8 kB	0103 8de9 d045 ac6f 6190 a2f1 8d97 e041 0c2e 3b84 83ab c705 abb7 26e6 954e 1a66

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-07	16:46	Skapat Helga Gjesdahl, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2024-05-07	20:17	Signerat Johan Lundvall, Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping Genomfört med: BankID av JOHAN LUNDVALL. IP: 213.66.49.166
2024-05-07	20:31	Signerat Rinaldo Kovacevic, Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping Genomfört med: BankID av Rinaldo Kovacevic. IP: 213.66.156.44
2024-05-07	21:46	Signerat Jimmy Kronqvist, Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping Genomfört med: BankID av JIMMY KRONQVIST. IP: 155.4.62.164
2024-05-08	11:29	Signerat Peter von Knorring, Ernst & Young AB Genomfört med: BankID av PETER VON KNORRING. IP: 78.71.126.11, 147.161.188.95



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19