

Årsredovisning för

Brf Adeljon

769637-0019

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Adeljon, 769637-0019 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB. Fastighetsskötseln har under året skötts av FF-Fastighetsservice AB. Vid årets utgång var medlemsantalet 17 stycken fördelade på 13 stycken privatbostäder. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar .

Styrelsen

Ordförande	Dan Wangberg
Ledarmot	Anna Turi Viktor Fritz

Suppleant	Nora Noori
-----------	------------

Revisor	Isak Oliasson
---------	---------------

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelse under året.
Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.
Styrelsen har haft ett stycken styrelsemöten under året förutom den ordinare stämman 2023-06-28.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kabeljon 5
Adress:	Gamla Tannefortsvägen 62
Byggår:	1939
Taxeringsvärde:	9 223 000 kr varav byggnadsvärde 5 323 000 kr
Lägenhetsfördelning:	13 upplåtna bostadsrätter fördelade i en byggnad i två plan med inredd vind samt källare
Total boyta	530 m ²
Fastighetens areal:	1248 m ² marken är av äganderätt

Lokaler	2 st
Parkeringar	11 st
Garage	2 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- En höjning av årsavgiften har gjorts med 10% från 1 april 2023.
 - Renovering och reparation av uthyrt källarutrymme.
 - Lagning av väggar och fönster.
 - Lagning av förrådsinbrott.
-
- Två lån kommer att läggas om under 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	429 546	314 987	299 988	299 988
Resultat efter finansiella poster	-38 074	-89 018	-33 521	-137 933
Soliditet, %	55	54,9	55,3	55,3
Årsav. andel i % av total intäkt	76	65		
Balansomslutning	14 921 468	15 036 784	15 082 161	15 164 789
Räntekänslighet	16,57	21,16	22,06	22,28

Nyckeltal per kvm

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	639	594	566	566
Skuldsättning	12 440	12 578	12 483	12 610
Sparande	118	34	265	422
Energikostnad	185			
Elkostnad		60	48	50
Värmekostnad		96	95	85
Vattenkostnad		40	39	32

Upplysningar

- I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

-Föreningen har gjort ett negativt resultat framförallt pga av de ökade räntorna.

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 628 000	47 700	-330 622	-89 018
Resultat disp enligt stämmobeslut			-89 018	89 018
Fonddisp enl årsstämmobeslut		15 900	-15 900	
Årets resultat				-44 150
Belopp vid årets slut	8 628 000	63 600	-435 540	-44 150

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-435 540
årets resultat	-44 150
Totalt	-479 690
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde enl stadgarna	15 900
balanseras i ny räkning	-495 590
Summa	-479 690

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	429 546	412 780
Övriga rörelseintäkter		14 318	70 130
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		443 864	482 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-209 609	-337 001
Övriga externa kostnader	3	-37 722	-41 973
Avskrivningar		-106 840	-106 836
Summa rörelsekostnader		-354 171	-485 810
Rörelseresultat		89 693	-2 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 799	-86 118
Summa finansiella poster		-127 767	-86 118
Resultat efter finansiella poster		-38 074	-89 018
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-38 074	-89 018
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 076	-
Årets resultat		-44 150	-89 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 728 637	14 835 477
Summa materiella anläggningstillgångar		14 728 637	14 835 477
Summa anläggningstillgångar		14 728 637	14 835 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 885	-
Övriga fordringar		4 361	4 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 899	11 237
Summa kortfristiga fordringar		28 145	15 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		164 686	185 652
Summa kassa och bank		164 686	185 652
Summa omsättningstillgångar		192 831	201 307
SUMMA TILLGÅNGAR		14 921 468	15 036 784

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 628 000	8 628 000
Fond yttre underhåll		63 600	47 700
Summa bundet eget kapital		8 691 600	8 675 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-435 540	-330 622
Årets resultat		-44 150	-89 018
Summa fritt eget kapital		-479 690	-419 640
Summa eget kapital		8 211 910	8 256 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	2 130 429	4 446 806
Summa långfristiga skulder		2 130 429	4 446 806
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	4 462 916	2 219 692
Leverantörsskulder		24 127	18 185
Skatteskulder		43 634	32 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	48 452	63 469
Summa kortfristiga skulder		4 579 129	2 333 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 921 468	15 036 784

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-44 150	-89 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	106 840	106 836
	<u>62 690</u>	<u>17 818</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 690	17 818
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 490	-1 259
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 987	-6 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 187	9 947
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		117 257
Amortering av låneskulder	-73 153	-67 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 153	50 253
Årets kassaflöde	-20 966	60 200
Likvida medel vid årets början	185 652	125 452
Likvida medel vid årets slut	164 686	185 652

Noter till kassaflödesanalys

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	106 840	106 836
	<u>106 840</u>	<u>106 836</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	338 612	314 987
Hyra lokal	64 922	70 473
Hyra p-platser	26 016	27 328
Öresavrundning	-4	-8
Summa	429 546	412 780

Not 2 Driftskostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	37 603	34 217
Städning	17 622	10 885
Reparation & Underhåll	1 190	141 840
El	26 281	31 933
Värme	50 520	50 882
Vatten	21 016	21 147
Sophantering	10 652	10 841
Snöröjning	11 605	11 184
Försäkringspremie	7 563	7 171
Fastighetsavgift	20 657	16 901
Summa	204 709	337 001

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förvaltningsarvode	31 581	30 243
Övr. förvaltningskostnader	0	520
Bankkostnader	6 140	11 210
	37 721	41 973

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 262 825	15 262 825
	15 262 825	15 262 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-427 348	-320 512
-Årets avskrivning enligt plan	-106 840	-106 836
	-534 188	-427 348
Redovisat värde vid årets slut	14 728 637	14 835 477
Bokfört värde byggnader	10 149 790	10 256 630
Bokfört värde markanläggning	4 578 847	4 578 847
	14 728 637	14 835 477

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 3978 83 64634	2024-06-24	4,77	2 263 789	2 174 933
Nordea 3978 89 97511	2025-06-18	1,640	2 152 681	2 174 933
Nordea 3975 82 12788	2024-07-08	0,870	2 176 875	2 199 375
Nordea 3975 82 82360	2024-04-22	2,53	-	117 257
			6 593 345	6 666 498
Nästa års amortering beräknas uppgå till			68 176	67 004
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			4 394 740	2 152 681
			4 462 916	2 219 685
Amortering 2-5 år beräknas uppgå till			272 704	268 016
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			6 252 465	6 331 478

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000
Summa ställda säkerheter	6 700 000	6 700 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	15 805	19 990
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	20 089	30 074
Upplupna kostnader	12 557	13 405
	48 451	63 469

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Dan Wangberg
Styrelseordförande

Anna Turi
Ledamot

Victor Fritz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Isak Oliasson
Föreningsrevisor