

Årsredovisning
för
Brf Vårdshuset i Kalix
716415-9449
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Vårdshuset i Kalix, 716415-9449 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om Verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vårdshuset1. På fastigheten har under 1991 uppförts två flerfamiljshus med adress Vårdshusgatan 3 A-F, 5 A-H och innehåller 14 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	2	126,8
3 rum och kök	12	921,8
Bostäder	14	1 048,6
Bilplatser med carport	14	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten
Gjorda underhåll och investeringar

2014	Yttre fasad på fastigheten
2015	Anslutning till fibernät
2015	Bytt ut styrreglaget till varmvatten från fjärrvärmen
2016	Krypgrundssanering
2017	Nya plåtytterdörrar till ekonomibyggnader
2018	Nya ytterdörrar till lägenheter på övre plan med nya kodlås
2019	Nya ytterdörrar till lägenheter på nedre plan med nya kodlås
2022	Rep trapphustak
2023	Nedgång krypgrund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 3st lägenheter överlåtits.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2023-05-27. Vid besiktningen togs besluta att bygga en nedgång till krypgrunden från utsidan vid pannrummets gavel. Avloppet under byggnaden 3 mot Vattenvägen måste åtgärdas under huset. Det är åtgärdat samt andra avloppsproblem i en lägenhet. AVK ventilationskontroll är gjord och vissa fläktar ska åtgärdas. Löpande underhåll planeras hela tiden.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Fasadmålning bör göras inom en 5-10 års period.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

En extra stämma hölls 2023-11-14 då nya stadgar för föreningen röstades igenom som innebär att de är anpassade efter nuvarande arbetssätt.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av avgiften med 4% från 240801 på grund av väsentligt höjda driftkostnader. Avgiftshöjningen gäller på bostadsdelen inte carporten. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 777 kr/m2 bostadslägenhetsyta. Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Åsa Jacobsson	ordförande
Erik Sundquist	kassör
Elisabet Stenback	sekreterare

Suppleanter
Nils Sundqvist Bäckström
Maria Mörsare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elisabet Stenback.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare ska vara styrelsen i dess helhet. Styrelsen kan utse styrelsens ledamöter, antingen två i föreningen med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma. Styrelsen har utsett Åsa Jacobsson och Erik Sundquist att teckna föreningens firma, var för sig.

Revisor har varit Ole Jansson, Redovisningsbyrå REKO HB, vald av föreningen.

Valberedning har varit Ingvar Backlund och Stefan Bäckman.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18(18) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförsäkring	LF Norrbotten
Administration	Ekonomi & Hälsa
Snöskottning	Kerttus Fastighet & Konsult
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Solör Bioenergi Fjärrvärme AB
Banklån	Svenska Handelsbanken

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	877	877	876	736
Resultat efter finansiella poster	101	246	351	211
Årsavgifter bostäder, kr/m2				
bostadsyta	777	777	777	702
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	440	344	340	340
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 909	3 511	3 679	4 324
Genomsnittlig ränta lån i %	5	2	1	1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	0	0	0	0
Sparande, kr/m2 totalyta**	202	304	404	275
Soliditet (%)	41	35	32	21

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 050 000 kr. Under året har föreningen amorterat 631 865 kr, föreningen amorterar för närvarande 176 220 kr/år vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	914 002	974 937	246 307
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-25		246 307	-246 307
Årets resultat			100 649
Belopp vid årets utgång	914 002	1 221 244	100 649

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 221 244
årets resultat	100 649
	1 321 893

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 321 893
	1 321 893

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

		2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	877 168	877 438
Övriga rörelseintäkter		5 950	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		883 118	877 438
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-496 220	-435 911
Övriga externa kostnader	4	-21 853	-9 923
Personalkostnader	5	-37 900	-46 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-72 034	-72 034
Summa rörelsekostnader		-628 007	-564 574
 Rörelseresultat		255 111	312 864
 Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 948	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-165 410	-66 557
Summa finansiella poster		-154 462	-66 557
 Resultat efter finansiella poster		100 649	246 307
 Resultat före skatt		100 649	246 307
 Årets resultat		100 649	246 307

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 164 240	5 236 274
Summa materiella anläggningstillgångar		5 165 240	5 236 274
 Summa anläggningstillgångar		 5 164 240	 5 236 274
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 947	1 912
Kassa och bank	11	288 478	806 639
Summa omsättningstillgångar		290 425	808 551
SUMMA TILLGÅNGAR		5 454 665	6 044 825

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	Not		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		914 002	914 002
Summa bundet eget kapital		914 002	914 002
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 221 244	974 937
Årets resultat		100 649	246 307
Summa fritt eget kapital		1 321 893	1 221 244
Summa eget kapital		2 235 895	2 135 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 873 780	3 505 645
Summa långfristiga skulder		2 873 780	3 505 645
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		176 220	176 220
Inre fond		32 590	42 590
Leverantörsskulder		45 716	84 653
Skatteskulder		3 032	1 906
Övriga skulder	13	10 838	14 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	76 594	83 931
Summa kortfristiga skulder		344 990	403 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 454 665	6 044 825

Tilläggsupplysningar

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 0,7 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 873 780 kr till omförhandling under 2024. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2024. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Intäkteredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och anspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

	2023	2022
Not 2 Nettoomsättning		
Avgifter	814 800	814 800
Hysesintäkter	57 120	57 120
Intäkter el	5 248	5 518
Summa Nettoomsättning	877 168	877 438
 Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	77 255	22 198
Periodiskt underhåll	39 212	77 376
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	21 102	17 509
Uppvärmning	156 210	139 766
Vatten	76 502	59 650
Renhållning	24 917	24 949
Förvaltningskostnader	54 650	50 000
Försäkringar	24 126	23 197
Fastighetsskatt/avgift	22 246	21 266
Summa Driftskostnader	496 220	435 911
 Specificering periodiskt underhåll		
Utfört underhåll huskropp utvändigt	39 212	77 376
Summa Specificering periodiskt underhåll	39 212	77 376
 Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsmaterial och -inventarier	2 454	357
Kreditupplysning, kontorsmaterial, trycksaker	2 070	789
Bankkostnader, konsultarvoden	10 330	1 969
Bolagsverket, kopiering årsredovisning	1 000	800
Förenings- och medlemsaktivitet	5 999	6 008
Summa Övriga externa kostnader	21 853	9 923

	2023	2022
Not 5 Personalkostnader		
Vicevärd har varit Carl-Gustaf Fornelid/Stefan Bäckström. Föreningen har inga anställda.		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	23 750	21 791
Vicevärd	10 000	20 000
Sociala kostnader förtroendevalda	4 150	4 915
Summa	37 900	46 706
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	72 034	72 034
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	165 410	66 551
Övriga finansiella kostnader	0	6
Summa	165 410	66 557
Not 8 Årets resultat		
Årets resultat	100 649	246 307
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	100 649	246 307

Not 9 Byggnader och mark	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 954 337	10 954 337
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 954 337	10 954 337
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 177 893	-3 177 893
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 540 170	-3 468 136
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-72 034	-72 034
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 612 204	-3 540 170
Bokfört värde byggnader	4 164 240	4 236 274
Bokfört värde mark	1 000 000	1 000 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 164 240	5 236 274
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 947	1 912
Summa	1 947	1 912
Not 11 Kassa och bank		
Bank	288 478	806 639
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	
Stadshypotek 2024-12-01	5,45%	
Nästa års amortering beräknas uppgå till	3 050 000	3 681 865
	-176 220	-176 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 873 780	3 505 645
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	704 880	704 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 168 900	2 800 765
	2 873 780	3 505 645

Not 13 Övriga skulder	2023	2022
Personalens källskatt	6 688	9 719
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 150	4 915
Summa	10 838	14 634
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Räntor	14 314	11 271
Förutbetalda avgifter/hyror	62 280	72 660
Summa	76 594	83 931
Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 697 000	7 697 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Kalix 2024-04-.....

Åsa Jacobsson

Elisabet Stenback

Erik Sundquist