

Årsredovisning

för

Brf Albäcken

789200-0840

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Albäcken 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).

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Albäcken 15, 16, 17, 18 och Södermalm 1:30, 1:31 och 1:7 bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1961-05-17. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

9 stycken	1 rum med kokvrå,
8 stycken	1 rum och kök,
21 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
21 stycken	4 rum och kök,
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 603 m²

Total lokalyta: 964 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har under året tagit fram en ny underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov kommande. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Föreningen har en underhållsplan som löper från 2024 till 2073 och som uppdateras kontinuerligt.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Bredband	2002
Inglasning balkonger	2005
Carportar	2008
Ventilation	2011
Lägenhetsdörrar	2011
Asfaltering ICA's parkering	2013
Förvärv lokal att användas som gästlägenhet och samlingslokal	2014
Renovering av tvättstugor	2015
Gästlägenhet, samlingslokal, passersystem och bokningssystem	2016
Molokar	2018
Relaxavdelning, bastu, gym	2020
Relining av avlopp och stammar	2021-2022

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det löpande underhållet uppgått till 474 554 kronor. Årets periodiskt underhåll har uppgått till 253 804 kronor och har bestått av ombyggnad av wc och allmänna ytor, tegelbyte samt upprättande av underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 2% från 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var:	106 Stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var:	106 Stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2023-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Morgan Grafström	Ordförande
	Susann Israelsson	Ledamot
	Angelica Sikström	Ledamot
	Johan Svensson	Ledamot
	Lena Östman	Ledamot
Suppleant	Michaela Engstrand	
	Carina Englund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-08-01.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 708	5 433	5 305	5 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	783	432	-4 393	822
Soliditet, %	16,91	13,16	9,82	35,58
Årsavgift bostäder per kvm boyta, kr	622	603	586	586
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	666	646	627	627
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,22	82,82	85,42	85,34
Energikostnad per kvm, kr	203	175	156	164
Skuldsättning per kvm, kr	1 805	1 856	1 909	1 361
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 891	1 945	2 000	1 426
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,35	1,41	1,56
Sparande per kvm, kr	231	259	254	280
Räntekänslighet, %	2,84	3,01	3,19	2,27

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	752 798	1 058 058	0	432 023	2 242 879
Avsättning till fond för yttre underhåll		432 023	-432 023		0
Omföring av föregående års resultat			432 023	-432 023	0
Årets resultat				782 922	782 922
Belopp vid årets utgång	752 798	1 490 081	0	782 922	3 025 801

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	0
årets vinst	782 922
	782 922
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	241 953
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	540 969
anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	0
	782 922

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 708 452	5 432 799
Övriga rörelseintäkter		0	202 983
Summa rörelseintäkter		5 708 452	5 635 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 587 040	-3 856 739
Övriga externa kostnader		-248 736	-233 522
Personalkostnader	4	-208 894	-218 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-709 295	-709 309
Summa rörelsekostnader		-4 753 965	-5 017 927
Rörelseresultat		954 487	617 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 509	6 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 074	-192 672
Summa finansiella poster		-171 565	-185 832
Resultat efter finansiella poster		782 922	432 023
Resultat före skatt		782 922	432 023
Årets resultat		782 922	432 023

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

11 957 939

12 655 859

Maskiner och inventarier

7

29 384

40 759

Summa materiella anläggningstillgångar

11 987 323

12 696 618

Finansiella anläggningstillgångar

Bostadsrätt/bostadsrättslokal

8

362 203

362 203

Summa finansiella anläggningstillgångar

362 203

362 203

Summa anläggningstillgångar

12 349 526

13 058 821

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

101 452

47 148

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

291 817

282 687

Summa kortfristiga fordringar

393 269

329 835

Kassa och bank

Kassa och bank

9

5 146 327

3 649 781

Summa kassa och bank

5 146 327

3 649 781

Summa omsättningstillgångar

5 539 596

3 979 616

SUMMA TILLGÅNGAR

17 889 122

17 038 437

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

752 798

752 798

Fond för yttre underhåll

1 490 081

1 058 058

Summa bundet eget kapital

2 242 879

1 810 856

Fritt eget kapital

Årets resultat

782 922

432 023

Summa fritt eget kapital

782 922

432 023

Summa eget kapital

3 025 801

2 242 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 089 214

12 111 788

Summa långfristiga skulder

8 089 214

12 111 788

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

586 100

182 758

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

10

5 572 346

1 934 444

Skatteskulder

13 803

7 923

Övriga skulder

11

26 060

33 260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

575 798

525 385

Summa kortfristiga skulder

6 774 107

2 683 770

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 889 122

17 038 437

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat

782 922

432 023

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

709 295

709 309

Betald skatt

5 880

-6 660

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 498 097

1 134 672

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-63 734

-27 305

Förändring av leverantörsskulder

403 342

-1 549 863

Förändring av kortfristiga skulder

43 513

90 888

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 881 218

-351 608

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-384 672

-400 928

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-384 672

-400 928

Årets kassaflöde

1 496 546

-752 536

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 649 781

4 402 317

Likvida medel vid årets slut

5 146 327

3 649 781

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.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Bredband, datasystem	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 001 210 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Skuldsättning per kvm, kr

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.

Genomsnittlig skuldränta, %

Definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter och lokaler	4 807 412	4 667 444
Hyror parkeringar	142 971	106 593
Hyror lokaler	64 392	58 584
Hyror carport	78 625	72 000
Hysesintäkter	6 500	6 500
Balkongtillägg	209 809	209 880
Gemensamhetsel	280 323	184 266
TV, bredband, telefoni	99 766	99 792
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 854	11 073
Gästlägenhet	9 800	8 300
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 367
	5 708 452	5 432 799

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	474 554	773 163
Periodiskt underhåll	253 804	588 926
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	320 134	310 536
Uppvärmningskostnader	885 050	779 401
Vatten- och avloppsavgifter	289 127	270 209
Elavgifter	358 363	276 269
Renhållning	108 161	150 362
Snöröjning	386 628	213 526
Förbrukningsinventarier/material	24 642	39 896
Fastighetsförsäkring	119 602	100 830
TV, bredband, telefoni	180 990	173 515
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	185 986	180 106
	3 587 041	3 856 739

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	158 800	166 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	50 094	52 357
Summa	208 894	218 357

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 757 583	29 757 583
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	474 650	474 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 232 233	30 232 233
Ingående avskrivningar	-17 828 374	-17 130 454
Årets avskrivningar	-697 920	-697 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 526 294	-17 828 374
Mark	252 000	252 000
Utgående värde mark	252 000	252 000
Utgående redovisat värde	11 957 939	12 655 859
Taxeringsvärden byggnader	57 496 000	57 496 000
Taxeringsvärden mark	23 155 000	23 155 000
	80 651 000	80 651 000
Taxeringsvärde bostäder	75 400 000	75 400 000
Taxeringsvärde lokaler	5 251 000	5 251 000
	80 651 000	80 651 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 841 000	16 841 000
	16 841 000	16 841 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 600	92 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 600	92 600
Ingående avskrivningar	-51 840	-40 451
Årets avskrivningar	-11 375	-11 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 215	-51 840
Utgående redovisat värde	29 385	40 760

Not 8 Bostadsrätt/bostadsrättslokal

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätt 01-303	7 203	7 203
Bostadsrättslokal 01-301	355 000	355 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 203	362 203
Utgående redovisat värde	362 203	362 203

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	1 807 339	1 354 287
Nordea sparkonto	3 338 988	2 295 494
	5 146 327	3 649 781

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	4,70	3 mån	1 549 772
Stadshypotek AB	1,10	2024-03-01	595 350
Stadshypotek AB	1,13	2024-06-01	3 210 480
Stadshypotek AB	1,28	2025-06-01	741 480
Stadshypotek AB	1,02	2026-04-30	1 875 000
Stadshypotek AB	1,39	2026-10-30	482 760
Stadshypotek AB	1,77	2027-03-01	1 560 663
Stadshypotek AB	1,32	2028-07-30	1 271 055
Stadshypotek AB	1,66	2031-04-30	2 375 000
			13 661 560
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 572 346

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 656 920 kr, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års amortering: 216 744 kr

Nästa års omsättning av lån: 5 355 602 kr

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	26 060	32 960
	26 060	32 960

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Morgan Grafström
Ordförande

Susann Israelsson

Angelica Sikström

Johan Svensson

Lena Östman

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

Ess2 redovisning och revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor