

Årsredovisning 2023

Brf Hedefors By

716409-8043



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hedefors By

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västra Götland län, Lerums kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa, Simpleko Brf-försäkring genom Leif Bolander & Co AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 350 kvm och 1 lokal om 157 kvm. Byggnadernas totalyta är 1507 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Johan Nilsson	Ordförande
Birgitta Boke	Styrelseledamot
Johansson, Lars Åke	Styrelseledamot
Kerstin Näsman	Styrelseledamot
Mads Lundholm Andersen	Styrelseledamot
Sara Strand	Styrelseledamot
Mikael Klasson	Styrelseledamot

Valberedning

Bernadette Ahlborg

Revisorer

Isak Olofsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlem i samfällighet

Föreningen är andelsägare i Hedefors Bys Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar p-platser, gemensamma ytor etc..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av BRF-avgift med 5%. Ommålning miljöhus.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 447 299	1 352 724	1 347 658	1 352 567
Resultat efter fin. poster	147 321	-23 760	-85 103	-177 817
Soliditet (%)	12	10	8	9
Yttre fond	23 511	23 511	70 533	47 022
Taxeringsvärde	17 360 000	17 360 000	16 173 000	16 173 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	821,6	845	842	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,66	84,3	84,4	84,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 057,2	4 133	4 209	4 285
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 635	3 703	3 771	3 839
Sparande per kvm totalyta, kr	278,8	279	291	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	119,4	102	104	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28,9	40	40	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	148,29	142	144	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	1,89	1,85	1,89
Räntekänslighet (%)	5,60	4,89	5,00	5,00

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 belånad 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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	455 003	-	-	455 003
Fond, yttre underhåll	23 511	-	-	23 511
Balanserat resultat	165 829	-23 760	-	142 069
Årets resultat	-23 760	23 760	147 321	147 321
Eget kapital	620 583	0	147 321	767 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	142 069
Årets resultat	147 321
Totalt	289 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	23 511
Att från yttre fond i anspråk ta	-44 858
Balanseras i ny räkning	310 737
	289 390

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	1 447 299	1 352 724
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-1
Summa rörelseintäkter		1 447 298	1 352 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-728 165	-908 144
Övriga externa kostnader	9	-118 231	-76 840
Personalkostnader	10	-144 569	-100 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 740	-184 740
Summa rörelsekostnader		-1 175 705	-1 269 992
RÖRELSERESULTAT		271 593	82 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 426	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-125 698	-106 514
Summa finansiella poster		-124 272	-106 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 321	-23 760
ÅRETS RESULTAT		147 321	-23 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 924 352	5 109 092
Summa materiella anläggningstillgångar		4 924 352	5 109 092
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 924 352	5 109 092
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 650
Övriga fordringar	13	23 183	21 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 854	48 456
Summa kortfristiga fordringar		75 037	83 415
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 468 645	1 223 514
Summa kassa och bank		1 468 645	1 223 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 543 682	1 306 929
SUMMA TILLGÅNGAR		6 468 034	6 416 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		455 003	455 003
Fond för yttre underhåll		23 511	23 511
Summa bundet eget kapital		478 514	478 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		142 069	165 829
Årets resultat		147 321	-23 760
Summa fritt eget kapital		289 390	142 069
SUMMA EGET KAPITAL		767 904	620 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 607 853	5 477 219
Summa långfristiga skulder		2 607 853	5 477 219
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 869 366	102 524
Leverantörsskulder		46 633	45 408
Skatteskulder		4 283	3 381
Övriga kortfristiga skulder		2 140	1 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	169 855	165 376
Summa kortfristiga skulder		3 092 277	318 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 468 034	6 416 021

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 593	82 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	184 740	184 740
	456 333	267 472
Erhållen ränta	1 426	22
Erlagd ränta	-120 654	-106 498
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 105	160 996
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 378	-14 002
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 172	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 655	147 573
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-102 524	-102 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 524	-102 524
ÅRETS KASSAFLÖDE	245 131	45 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 223 514	1 178 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 468 645	1 223 514

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hedefors By 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, 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 %
Om- och tillbyggnad	5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	980 180	1 062 420
Övriga årsavgifter	161 472	4 800
Hysesintäkter, lokaler	205 591	185 448
Övriga intäkter	100 056	100 056
Summa	1 447 299	1 352 724

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	-1	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	-14 400	0
Besiktning och service	13 991	8 629
Trädgårdsarbete	0	179
Övrigt	80 298	78 339
Summa	79 889	87 147

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	5 062
Summa	0	5 062

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	44 278	0
Planerat underhåll tvättstuga	0	259 615
Summa	44 278	259 615

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	161 161	154 068
Vatten	39 030	60 536
Sophämtning	45 282	42 096
Summa	245 473	256 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 945	25 540
Kabel-TV	79 200	79 000
Samfällighet	208 332	152 572
Fastighetsskatt	44 048	42 508
Summa	358 525	299 620

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 037	1 615
Revisionsarvoden	41 217	6 123
Ekonomisk förvaltning	56 140	55 204
Övriga förvaltningskostnader	12 912	10 440
Konsultkostnader	5 925	3 458
Summa	118 231	76 840

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	49 000	39 100
Löner, arbetare	66 400	41 199
Sociala avgifter	29 169	19 969
Summa	144 569	100 268

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	125 698	106 514
Summa	125 698	106 514

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 457 456	9 457 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 457 456	9 457 456
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 348 364	-4 163 624
Årets avskrivning	-184 740	-184 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 533 104	-4 348 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 924 352	5 109 092
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 060 280</i>	<i>1 060 280</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 120 000	13 120 000
Taxeringsvärde mark	4 240 000	4 240 000
Summa	17 360 000	17 360 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21 870	21 309
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	23 183	21 309

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 700	7 476
Försäkringspremier	29 637	26 945
Förvaltning	14 517	14 035
Summa	51 854	48 456

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	1,77 %	1 314 196	1 347 892
Stadshypotek AB	2023-03-30	4,39 %	1 396 467	1 431 819
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,75 %	1 452 646	1 452 646
Stadshypotek AB	2025-01-30	1,87 %	1 313 910	1 347 386
Summa			5 477 219	5 579 743
Varav kortfristig del			2 869 366	102 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 964 599 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	27 095	24 491
Utgiftsräntor	7 279	2 235
Vatten	0	12 000
Uppl kostn renhållningsavg	7 681	7 745
Förutbetalda avgifter/hyror	123 300	114 405
Beräknat revisionsarvode	4 500	4 500
Summa	169 855	165 376

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 375 000	8 375 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sänkning av avgift med 10% för medlemmar från april månad.

Underskrifter

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Birgitta Boke
Styrelseledamot

Johansson, Lars Åke
Styrelseledamot

Kerstin Näsman
Styrelseledamot

Mads Lundholm Andersen
Styrelseledamot

Nils Johan Nilsson
Ordförande

Sara Strand
Styrelseledamot

Mikael Klasson
Styrelseledamot

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6655905f77bdc6e66803c2c9

Finalized at: 2024-05-30 13:30:52 CEST

Title: Brf Hedefors By, 716409-8043 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: 6W29/hCXdtTV010E4lgYb8yKAhf088bGSobemLJjdWU=

Initiated by: Johan Nilsson (mistah.nilsson@gmail.com) via Brf Hedefors by 716409-8043

Signees:

- Isak Emmanuel Partanen Olofsson signed at 2024-05-30 13:30:52 CEST with Swedish BankID (**19890529-XXXX**)
- Björn Mikael Klasson signed at 2024-05-28 16:28:02 CEST with Swedish BankID (**19740502-XXXX**)
- Mads Lundholm Andersen signed at 2024-05-29 23:29:24 CEST with Swedish BankID (**19780830-XXXX**)
- Birgitta Boke signed at 2024-05-28 13:13:36 CEST with Swedish BankID (**19560105-XXXX**)
- Lars Åke Johansson signed at 2024-05-29 14:07:57 CEST with Swedish BankID (**19490803-XXXX**)
- Sara Strand signed at 2024-05-28 17:12:31 CEST with Swedish BankID (**19710424-XXXX**)
- Kerstin Näsman signed at 2024-05-28 11:04:22 CEST with Swedish BankID (**19570208-XXXX**)
- Nils Johan Nilsson signed at 2024-05-28 10:16:46 CEST with Swedish BankID (**19681120-XXXX**)