

Övergripande sammanfattning av resultatet och årsredovisningen 2023

Som en hjälp att förstå resultatet i årsredovisningen beskrivs och analyseras här vissa väsentliga delar. Jämförelser görs mot år 2022.

År 2023 gick det ekonomiskt bra för Brf Picknick med ett plusresultat. Föreningen hade intäkter på totalt ca 6,7 Mkr och kostnader på totalt ca 6,5 Mkr vilket ger att årets resultat landade på +189 tkr. Detta är 25 tkr lägre än 2022, men fortfarande ett bra resultat.

Under 2023 erhöll föreningen ett statligt elstöd på 289 tkr varav 162 tkr fördelades ut till medlemmarna (baserat på 12 månaders förbrukning för respektive lägenhet). Resterande belopp på 127 tkr kvarstår i föreningen för att bidra till de gemensamma elkostnaderna.

El- och Fjärrvärmekostnader har tillsammans varit 388 tkr lägre än 2022.

För 2023 har vi betalt 1,7 Mkr i ränta jämfört med 1,3 Mkr 2022. Ökningen (357 tkr) beror på förnyelse av ett av våra lån i november 2022 med en tidigare rörlig snittränta under 1% till ett förnyat lån (18,7 Mkr) med en bunden ränta till 3,68%. Snitträntan under 2023 för alla våra lån sammanlagt var 1,76%.

Se mer detaljer om resultatet på följande sida.

Byggnader och Mark hade ett totalt värde i början av året på 394 709 583 kr (uppdelat på Byggnader 256 850 000 kr och Mark 140 000 000 kr). Årlig avskrivning har gjorts med 2 140 417 kr på byggnadsvärdet (mark skrivs aldrig av). Vid årets slut hade alltså Byggnader och Mark ett värde på 392 569 167 kr (uppdelat på Byggnader 252 569 170 kr och Mark 140 000 000 kr).

Kassa och bank visar i balansräkningen 874 454 kr men föreningens totala likvida medel uppgår per 2023-12-31 till 1 545 450 kr och består av följande två poster:

Kassa och bank	874 454 kr
*Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	<u>666 966 kr</u> (se under not 12, Övriga Fordringar)
Summa likvida medel	1 545 450 kr (se längst ner på sid 11, Kassaflödesanalys)

**Brf Picknicks pengar som finns på ett konto (för in-/utbetalningar) hos vår ekonomiske förvaltare (JM) och redovisas som en övrig fordran.*

På våra fastighetslån (i balansräkningen Skulder till kreditinstitut), totalt 96,2 Mkr i början av 2023 (i balansräkningen långfristig del 94,4 Mkr + kortfristig del 1,8 Mkr), har vi under året amorterat 1,8 Mkr vilket är 0,8 Mkr mindre än för år 2022. Vi gjorde en extra amortering på 1 Mkr vid förnyelse av det lån som förnyades i november 2022 och därefter har de löpande amorteringarna varit 200 tkr högre än 2022. Våra lån i slutet av 2023 uppgick till totalt 94,4 Mkr (långfristig del 73,2 Mkr + kortfristig del 21,2 Mkr). Den kortfristiga delen består av planerade amorteringar på 1,8 Mkr samt ett lån på 19,4 Mkr som ska förnyas i slutet av november 2024.

Amorteringar bidrar till en lägre räntekostnad eftersom totala låneskulden sjunker vid amortering. Inte minst med tanke på att senaste året har betytt högre räntor än tidigare år är det mao bra om föreningen klarar av en rimlig amorteringsnivå. Amorteringarna på 1,8 Mkr har under 2023 endast gjorts på det lån med högst ränta (3,68%).

Totalt Eget kapital har ökat under 2023 till 298 597 916 kr dvs med vinsten på 189 075 kr. Det sker bokningar mellan det fria egna kapitalet och det bundna egna kapitalet pga av att vi varje år gör en avsättning till fond för framtida yttre underhåll. Styrelsen föreslår till årsstämman varje år ett avsättningsbelopp att besluta om (se sid 7 i årsredovisningen).

Kommentarer till resultaträkningen

RESULTATRÄKNING	Utfall 2023	Utfall 2022	Kommentar: Utfall 2023 jämfört med Utfall 2022
Nettoomsättning (alla normala/återkom. intäkter till föreningen)	6 554 602	6 605 827	Utfall 51 tkr lägre nettoomsättning: • Eldebitering till medlemmar -146 tkr pga av lägre elkostnader. • Debitering för frisklufsfilter till boende för första gången +71tkr. • Högre p-platsintäkter då alla elplatser nu uthyrda och en extra uteplats uthyrd till JM +33 tkr. • Färre nätter uthyrda i gästlägenheten (52 mot 93) -10tkr. • Lägre årsavgifter -7 tkr – 2022 har en avgift som hamnade fel från 2021, därav högre 2022. • Högre varmvattendebitering med +7 tkr pga högre kostnader för varmvatten.
Övriga rörelseintäkter (ej normala/återkom. intäkter)	129 332	50 125	Utfall 79 tkr högre intäkt: • 2023 erhöll föreningen elstöd på 289 tkr varav 162 tkr fördelades ut till medlemmarna. Det ger att 127 tkr kvarstår i föreningen för att bidra till de gemensamma elkostnaderna. • 2022 ersatte JM föreningen med 50 tkr för två porttelefoner och källarinnertak i hus 2 och 4.
Driftskostnader (inkl. fastighetsskatt)	-2 293 186	-2 712 621	Utfall 419 tkr lägre kostnad: • Elkostnad 355 tkr lägre pga. lägre elpriser under året än under 2022 men snarlik förbrukning. • Löpande reparationer och underhåll 64 tkr lägre pga av mindre oförutsett behov. 50 tkr av kostnaden 2022 kompenserades av JM, se punkt under Övriga rörelseintäkter ovan. • Gemensamhetsanläggning 34 tkr lägre pga ingen debitering av JM för infartsvägen. Detta även för -22 som pga att bokslutet för -22 är stängt så medför det en positiv påverkan 2023. • Fjärrvärme 33 tkr lägre pga. av -23% lägre förbrukning men till +16% högre fjärrvärmepriser. • Digitala tjänster 19 tkr högre pga mjukvaruavgift för ett program till underhållsplanen för 15 tkr/år och något högre debitering från Telia. • Vatten 18 tkr högre pga höjda VA-avgifter med ca 14%. • Avfallshantering 12tkr högre främst pga att LRV infört en avgift för återvinning per lägenhet. • Fastighetsförsäkringar 11 tkr högre pga både höjning och att 2022 endast var för 10 månader. • Fastighetsskötsel + teknisk förvaltning + serviceavtal + bevakning + entrémattservice är totalt 7 tkr högre främst pga. högre kostnad för mattservice som nu är infört på helår.
Övriga externa kostnader	-273 438	-187 157	Utfall 86 tkr högre kostnad: • Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial 87 tkr högre pga inköp av frisklufsfilter (debiterats boende, se nettoomsättning) för 73 tkr och inköp av matpiskställning för 15 tkr. • Förvaltningskostnader 15 tkr högre främst pga av högre kostnad för ekonomisk förvaltning med 10 tkr och helt år med kostnader för styrelsemöten och föreningsstämma medför 4 tkr. • Diverse övrigt är totalt 17 tkr lägre pga lägre IT-kostnad och div avgifter relaterat till bygget etc.
Personalkostnader	-130 740	-101 433	Utfall 29 tkr högre. Styrelsearvode + sociala avgifter. Under de första 5 månaderna 2022 var styrelsen inte fullt bemannad av arvoderade medlemmar vilket gör att åren inte är fullt jämförbara.
Avskrivningar	-2 140 417	-2 140 417	Avskrivningar på byggnaden är samma varje år (om inga nya investeringar utförs).
Räntekostnader/intäkter	-1 657 079	-1 300 493	Utfall högre med 357 tkr pga av förnyat lån med 3,68% bunden ränta (tidigare rörligt med <1% ränta).
Årets resultat	189 075	213 831	Allt ovan betyder att resultatet 2023 är 25 tkr lägre än för 2022.