

Årsredovisning för

Brf Angloket

769638-7484

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ångloket, 769638-7484, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

BRF Ångloket är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheterna Penseln 1 och Penseln 2 på mark med äganderätt. Föreningen har 38 lägenheter med bostadsrätt och inga lokaler. Föreningen har ingen personal och anlitar en extern förvaltare för den löpande administrationen. Föreningens ändamål är att ge medlemmarna möjlighet att bo i sina egna bostäder på obestämd tid.

Vår förening är inte del av en samfällighet nu men den kommer att bli det i framtiden när området börjar bli klart.

En underhållsplan för Brf Ångloket har inte upprättats än.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen tog över det huvudsakliga ansvaret för föreningen i juni 2023 från byggherre Credentia.

Under året har föreningen genomfört flera förbättringsprojekt som har ökat boendekvaliteten och fastighetens värde. Några exempel är:

- Installation av ett staket Läringsvägen 2 för att skapa en mer avskild gård
- Plantering av träd Läringsvägen för att förbättra utemiljön och bidra till biologisk mångfald
- Flytt av sopkassun från Läringsvägen 2 till Målarvägen 1 för att minska störningar från lukt och skadedjur
- Anläggning av tre gästparkeringar för att underlätta parkeringssituationen för besökare

Mål och planer för framtiden

Föreningen har som mål att erbjuda medlemmarna ett trivsamt och tryggt boende, samt att sköta fastigheten på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt. Föreningen följer den långsiktiga underhållsplanen som upprättades 2023 och som revideras årligen.

Föreningen har även planer på att starta en trädgårdsgrupp, där intresserade medlemmar kan engagera sig i trädgårdsskötseln och spara pengar på att säga upp avtalet med den nuvarande trädgårdsmästaren.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 298 235			
Resultat efter finansiella poster	-594 481			
Soliditet, %	69	69	39	3
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	579	-	-	-
Skuldsättning per kvm	10 300	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 737	-	-	-
Sparande per kvm	-64	-	-	-
Räntekänslighet	24	-	-	-
Energikostnad per kvm	95	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	105	-	-	-

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska plan gjordes när ränteläget var på en mycket lägre nivå. För att ta höjd för de ökade kostnaderna höjdes avgiften innan inflyttning med 21%. Resultatet för det första verksamhetsåret är trots detta en förlust och styrelsen har, för att säkerställa den framtida långsiktiga finansieringen, beslutet att höja avgiften med ytterligare 5%. Styrelsen håller noggrann koll på utvecklingen och ytterligare höjningar under 2024 kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	34 565 500		
Insättning medlemsinsatser	35 264 500		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-594 481
Vid årets slut	69 830 000		-594 481

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -594 481 behandlas enligt följande:	
årets resultat	-594 481
Totalt	-594 481
disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	67 000
balanseras i ny räkning	-661 481
Summa	-594 481

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 298 235	-
Övriga rörelseintäkter	3	2 678	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 300 913	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-577 207	-
Övriga externa kostnader	5	-75 143	-
Personalkostnader	6	-45 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-403 564	-
Summa rörelsekostnader		-1 100 914	-
Rörelseresultat		199 999	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-794 480	-
Summa finansiella poster		-794 480	-
Resultat efter finansiella poster		-594 481	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-594 481	-
Skatter			
Årets resultat		-594 481	-

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	7	100 465 436	17 750 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	64 050 024
Summa materiella anläggningstillgångar		100 465 436	81 800 024
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag och gemensamt styrda företag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		100 465 436	81 850 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 377 500
Övriga fordringar		-275 107	1 777 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-1	18 460
Summa kortfristiga fordringar		-275 108	3 173 709
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		240 441	3 043 978
Summa kassa och bank		240 441	3 043 978
Summa omsättningstillgångar		-34 667	6 217 687
SUMMA TILLGÅNGAR		100 430 769	88 067 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 830 000	34 565 500
Summa bundet eget kapital		69 830 000	34 565 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-594 481	-
Summa fritt eget kapital		-594 481	-
Summa eget kapital		69 235 519	34 565 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	9	30 408 600	6 430 214
Byggnadskreditiv	8	-	47 000 000
Summa långfristiga skulder		30 408 600	53 430 214
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		388 800	-
Leverantörsskulder		174 247	-
Skatteskulder		39 240	-
Övriga skulder		1 822	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 541	71 997
Summa kortfristiga skulder		786 650	71 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 430 769	88 067 711

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	-594 481	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	403 564	
	-190 917	
Betald skatt	39 240	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-151 677	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 448 816	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	286 614	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 583 753	
Investeringsverksamheten		
Byggnad	-65 269 000	
Mark	-17 850 000	
Avyttring av dotterföretag	50 000	
Förändring pågående arbeten	64 050 024	
Inbetalda medlemsinsatser	35 264 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 245 524	
Finansieringsverksamheten		
Amortering byggnadskreditiv	-47 000 000	
Lösen revers	-6 430 214	
Upptagna lån	31 089 000	
Amortering av låneskulder	-291 600	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 632 814	
Årets kassaflöde	-2 803 537	
Likvida medel vid årets början	3 043 978	
Likvida medel vid årets slut	240 441	

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 177 319	
Årsavgifter garage- och p-platser	113 629	
Vattendebitering	7 287	
Totalt	1 298 235	

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Pant & överlåtelseavgifter	2 624	
Övrigt	54	
Summa	2 678	

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ei	73 755	
Värme	24 162	
Vatten	187 110	
Städning och renhållning	93 711	
Snöröjning	21 713	
Fastighetsförsäkring	59 998	
Fastighetsförvaltning	116 758	
Totalt	577 207	

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsmaterial	28 146	
Kostnader för revision	1 531	
Ekonomisk förvaltning	35 000	
Övrigt	10 466	
Summa	75 143	

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Arvoden och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	35 000	
Sociala kostnader	10 000	
Summa	35 000	

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 750 000	8 750 000
-Nyanskaffningar	83 119 000	9 000 000
	<u>100 869 000</u>	<u>17 750 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-403 564	
	<u>-403 564</u>	
Redovisat värde vid årets slut	100 465 436	17 750 000

Not 8 Byggnadskreditiv

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	47 000 000	47 000 000
Outnyttjad del	-	-
Lösen kreditiv	-47 000 000	
Utnyttjat kreditbelopp	-	47 000 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	388 800
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	30 408 600
	<u>30 797 400</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 089 000	31 089 000

Underskrifter

Norrtälje 2024-

Mats Larsson
Styrelseordförande

Ulf Nystedt

Erkki Simonen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma