

Årsredovisning för
BRF Kaptenshöjden
716456-8763

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kaptenshöjden, 716456-8763, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen 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 bostadslägenheten eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-04-22 fastigheten Glasmästaren 5 i Norrtälje kommun och är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet består av 32 lägenheter i fem flerbostadshus med adress Bolkavägen 11 A-E.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Den totala lägenhetsytan är 2 792 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, årligen avsättas minst 20 kr/kvm lägenhetsyta vilket innebär 55 840 kr. Fonden redovisas i årsbokslutet som bundet eget kapital och utgör 2023-12-31 kr 236 451.

Styrelsen bevakar kontinuerligt tillsammans med vår fastighetsförvaltning vad som kan behöva åtgärdas. Någon dokumenterad underhållsplan har ej upprättats och föreningen innehar ej någon del i en samfällighet.

Fastighetsförvaltning

Fastighetens tekniska förvaltning har skett genom Sweax AB och den ekonomiska förvaltningen genom VIND Redovisning AB.

Föreningsaktiviteter

Under sommaren återupptogs våra traditionella boulevällar med gemensam trivsam samvaro och har fortsatt i Kajutan en eftermiddag/kväll i veckan under hösten.

Arsmöte och styrelse

Årsmötet genomfördes i maj.

Till styrelse omvaldes Sören Forslund, Ulf Edman, Rasmus Liegnell ersätts av Rolf Janson.

Till styrelsesuppleant omvaldes Erik Viberg.

Till revisor valdes Gunnar Bergman med Martin Norling som suppleant.

Till valberedning valdes Gunnar Bergman och Christina Eriksson.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar.

Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 6 överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgiften höjdes 2023-04-01 med 10 % och är 742kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Låneuppgifter

Stadshypotek 370827: 1 025 730 kr	villkorsändringsdag 2024-03-07	räntesats 4,82 %
Stadshypotek 621909: 5 906 986 kr	villkorsändringsdag 2024-03-01	räntesats 4,82 %
Stadshypotek 621910: 5 182 841 kr	villkorsändringsdag 2024-03-01	räntesats 4,82 %
Stadshypotek 621911: 4 303 160 kr	villkorsändringsdag 2024-03-01	räntesats 4,82 %

Fastighetslånen utgjorde per 2023-12-31, 16 418 717 kr och total ränta har under året erlagts med 513 533 kr.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1998 och har åsatts värdeår 1998.

Enligt gällande lag blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt under fem år fr o m 1999-01-01.

För 2023 blev fastighetsavgiften 50 848 kr.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 140 838	2 001 603	1 999 888	2 007 871
Resultat efter finansiella poster	-192 265	135 488	182 543	235 717
Soliditet, %	44	44	45	46
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	742	-	-	-
Skuldsättning per kvm	5 881	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	5 881	-	-	-
Sparande per kvm	52	-	-	-
Räntekänslighet	8	-	-	-
Energikostnad per kvm	199	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	96	-	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 10% från 2024-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	12 283 000	180 611	1 297 382
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond		55 840	-55 840
Årets resultat			-192 265
Vid årets slut	12 283 000	236 451	1 049 277

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 1 049 277 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 241 542
årets resultat	-192 265
Totalt	<hr/> 1 049 277
Disponeras för	
fond för yttre underhåll	55 840
balanseras i ny räkning	993 437
Summa	<hr/> 1 049 277

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	2 140 838	2 001 603
Övriga rörelseintäkter		13 789	20 357
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>2 154 627</u>	<u>2 021 960</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 447 145	-1 316 208
Personalkostnader	4	-59 876	-59 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-351 270	-351 270
Summa rörelsekostnader		<u>-1 858 291</u>	<u>-1 727 354</u>
Rörelseresultat		<u>296 336</u>	<u>294 606</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 740	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-514 341	-159 118
Summa finansiella poster		<u>-488 601</u>	<u>-159 118</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-192 265</u>	<u>135 488</u>
Resultat före skatt		<u>-192 265</u>	<u>135 488</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-192 265</u>	<u>135 488</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	27 696 655	28 041 925
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 000	24 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 714 655	28 065 925
Summa anläggningstillgångar		27 714 655	28 065 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 612	7 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	62 341
Summa kortfristiga fordringar		20 612	69 708
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 818 804	3 031 784
Summa kassa och bank		2 818 804	3 031 784
Summa omsättningstillgångar		2 839 416	3 101 492
SUMMA TILLGÅNGAR		30 554 071	31 167 417

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 283 000	12 283 000
Fond för yttre underhåll		236 451	180 611
Summa bundet eget kapital		12 519 451	12 463 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 241 542	1 161 894
Årets resultat		-192 265	135 488
Summa fritt eget kapital		1 049 277	1 297 382
Summa eget kapital		13 568 728	13 760 993
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 418 717	16 602 685
Leverantörsskulder		149 294	416 378
Skatteskulder		99 456	95 296
Övriga skulder		414	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		317 462	292 065
Summa kortfristiga skulder		16 985 343	17 406 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 554 071	31 167 417

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-192 265	135 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	351 270	351 270
	159 005	486 758
Betald skatt	4 183	2 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163 188	489 638
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	49 073	-10 124
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-241 273	364 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 012	844 162
Investeringsverksamheten		
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-30 000
Uttag ur yttre fond		-429 407
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-459 407
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-183 968	-183 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-183 968	-183 968
Årets kassaflöde	-212 980	200 787
Likvida medel vid årets början	3 031 784	2 830 997
Likvida medel vid årets slut	2 818 804	3 031 784

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.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / 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

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgift bostäder	1 999 478	1 866 624
Årsavgift garage och p-plats	57 971	61 394
Kabel TV	72 960	72 960
Intäkt laddstolpar	804	625
Erhållna statliga bidrag	12 889	18 750
Övriga ersättningar och intäkter	10 525	1 607
Summa	2 154 627	2 021 960

I årsavgiften för bostäder ingår uppvärmning, varm- och kallvatten samt bredband och ett basutbud av tv-kanaler via Telenor

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	49 089	77 932
Uppvärmning	238 315	259 468
Vatten och avlopp	224 914	217 294
Renhållning	53 381	46 713
Snöröjning	152 592	93 585
Arvode för tekn förvaltning	195 708	189 276
Fastighetsförsäkring	83 311	55 757
Fastighetsavgift	50 848	48 608
Övriga fastighetskostnader	26 583	40 424
Löpande underhåll	120 216	526 076
Avgår mot yttre fond	-	-429 407
Fiber	78 148	55 680
Kabel-TV	91 135	64 920
Arvode för ekonomisk förvaltning	50 734	43 073
Övriga kostnader	32 171	26 809
Summa	1 447 145	1 316 208

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	9 876	9 876
Summa	59 876	59 876

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	345 270	345 270
Inventarier, verktyg och installationer	6 000	6 000
Summa	351 270	351 270

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	513 533	158 602
Räntekostnader skatteverket		516
Summa	513 533	159 118

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	37 777 000	37 777 000
	37 777 000	37 777 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 735 075	-9 389 805
-Årets avskrivning enligt plan	-345 270	-345 270
	-10 080 345	-9 735 075
Redovisat värde vid årets slut	27 696 655	28 041 925

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 900	77 900
-Nyanskaffningar		30 000
Vid årets slut	107 900	107 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-83 900	-77 900
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 000	-6 000
Vid årets slut	-89 900	-83 900
Redovisat värde vid årets slut	18 000	24 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	16 418 717	16 602 685
Förfallotidpunkt, mellan ett och fem år från balansdagen	-	-
	16 418 717	16 602 685

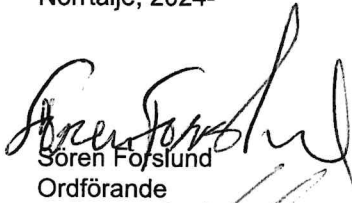
Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	25 494 000	25 494 000
	25 494 000	25 494 000

Underskrifter

Norrtälje, 2024-



Sören Forslund
Ordförande



Rolf Janson



Ulf Edman

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-



Gunnar Bergman

