

Årsredovisning 2023

Brf Lokföraren

716419-9197



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lokföraren

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. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-05-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Rimbo.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lokföraren 8. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 680 kvm samt 1 gemensamhetslokal.

Dessutom finns i separata byggnader gemensamma utrymmen för cyklar, barnvagnar och fastighetsförråd. På fastigheten finns även 29 öppna bilplatser försedda med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB.

Styrelsens sammansättning

Margareta Jöngren	Ordförande
Eva Lena Lundman	Styrelseledamot
Jenny Winnersjö Klaar	Styrelseledamot
Linda Hafdell	Styrelseledamot
Pernilla Berggren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Planerade åtgärder vattenskada

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2020-01-01 med 5,41%, 2021-01-01 med 5,00% och 2022-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 278 150	2 263 334	2 146 789	2 043 120
Resultat efter fin. poster	618 119	703 846	-6 318 098	527 927
Soliditet (%)	-2	-9	21	-
Yttre fond	703 846	-	2 343 300	1 815 373
Taxeringsvärde	21 137 000	21 137 000	16 148 000	16 148 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	829	825	787	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	97,7	98,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 853	7 021	7 189	5 116
Skuldsättning per kvm	6 853	7 021	7 189	5 116
Sparande per kvm	330	361	303	294
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	22	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	108	113	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	90	80	79	83
Energikostnad per kvm	213	206	213	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,40	1,78	1,57
Räntekänslighet	8,26	8,51	9,14	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	586 000	-	-	586 000
Fond, yttre underhåll	0	-	703 846	703 846
Balanserat resultat	-2 274 903	703 846	-703 846	-2 274 903
Årets resultat	703 846	-703 846	620 459	620 459
Eget kapital	-985 056	0	620 459	-364 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 274 903
Årets resultat	620 459
Totalt	-1 654 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Balanseras i ny räkning	-2 154 444
	-1 654 444

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	2		
Nettoomsättning		2 278 150	2 263 334
Övriga rörelseintäkter		5 077	-1
Summa rörelseintäkter		2 283 227	2 263 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-970 194	-960 989
Övriga externa kostnader	7	-90 621	-66 002
Personalkostnader	8	-104 385	-95 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 070	-176 070
Summa rörelsekostnader		-1 341 270	-1 298 586
RÖRELSERESULTAT		941 956	964 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 858	6 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-373 695	-267 247
Summa finansiella poster		-323 838	-260 901
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		618 119	703 846
ÅRETS RESULTAT		618 119	703 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	15 757 745	15 933 815
Summa materiella anläggningstillgångar		15 757 745	15 933 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 757 745	15 933 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 780	52 535
Övriga fordringar	11	11 417	5 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 901	65 862
Summa kortfristiga fordringar		147 098	123 978
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 529 643	2 132 975
Summa kassa och bank		2 529 643	2 132 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 676 742	2 256 953
SUMMA TILLGÅNGAR		18 434 487	18 190 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		586 000	586 000
Fond för yttre underhåll		703 846	0
Summa bundet eget kapital		1 289 846	586 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 274 903	-2 274 903
Årets resultat		620 459	703 846
Summa fritt eget kapital		-1 654 444	-1 571 056
SUMMA EGET KAPITAL		-364 598	-985 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 983 327	12 691 585
Summa långfristiga skulder		14 983 327	12 691 585
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 383 258	6 125 144
Leverantörsskulder		65 849	92 242
Skatteskulder		6 509	4 597
Övriga kortfristiga skulder		73 728	30 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	288 753	231 663
Summa kortfristiga skulder		3 818 097	6 484 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 436 827	18 190 768

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 132 975	1 780 651
Resultat efter finansiella poster	618 119	703 846
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	176 070	176 070
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	794 189	879 916
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 120	-33 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 744	-43 676
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	846 813	802 468
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-450 144	-450 144
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 144	-450 144
ÅRETS KASSAFLÖDE	396 669	352 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 529 643	2 132 975

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lokföraren 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 kabel-tv.

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 0,99 %

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 160 864	2 160 864
Hysesintäkter, p-platser	50 400	46 950
Övriga intäkter	66 885	55 519
Elstöd	5 078	0
Summa	2 283 227	2 263 333

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	68 070	43 425
Löpande reparationer och underhåll	18 025	66 040
Summa	86 095	109 465

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	91 438	87 309
Summa	91 438	87 309

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	43 173	48 181
Uppvärmning	287 260	288 575
Vatten	241 379	214 016
Sophämtning	45 995	43 575
Summa	617 807	594 347

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 934	58 188
Kabel-TV	63 072	63 072
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Summa	174 854	169 868

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 582	936
Juridiska kostnader	5 625	2 500
Revisionsarvoden	995	995
Ekonomisk förvaltning	55 544	53 852
Övriga förvaltningskostnader	6 134	5 134
Bankkostnader	18 741	2 585
Summa	90 621	66 002

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	373 695	267 247
Summa	373 695	267 247

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 046 000	19 046 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 046 000	19 046 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 112 185	-2 936 115
Årets avskrivning	-176 070	-176 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 288 255	-3 112 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 757 745	15 933 815
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 320 000</i>	<i>1 320 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	3 537 000	3 537 000
Summa	21 137 000	21 137 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 417	5 581
Summa	11 417	5 581

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	54 382	50 094
Kabel-TV	15 768	15 768
Inkomsträntor	24 751	0
Summa	94 901	65 862

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2023-09-30	1,63 %		6 000 000
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,70 %	3 398 327	3 723 327
Stadshypotek AB	2024-09-01	0,96 %	3 034 258	3 135 402
Stadshypotek AB	2026-01-30	1,60 %	5 934 000	5 958 000
Roslagens Sparbank	2027-08-15	4,40 %	6 000 000	
Summa			18 366 585	18 816 729
Varav kortfristig del			3 383 258	6 125 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 115 865 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Yttre skötsel	23 000	0
El	4 448	7 946
Uppvärmning	34 275	35 156
Utgiftsräntor	37 616	0
Uppl kostn renhållningsavg	194	215
Förutbetalda avgifter/hyror	189 220	188 346
Summa	288 753	231 663

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 460 000	18 460 000

Underskrifter

Pimbo, 24-02-19

Ort och datum

Margareta Jöngren

Margareta Jöngren
Ordförande

Eva-Lena Lundman

Eva Lena Lundman
Styrelseledamot

Jenny Winnersjö

Jenny Winnersjö Klaar
Styrelseledamot

Linda Hafdell

Linda Hafdell
Styrelseledamot

Pernilla Berggren

Pernilla Berggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24-02-26

Kerstin Anqvist