

Årsredovisning 2023

Brf Astrid

717600-2769



Välkommen till årsredovisningen för Brf Astrid

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-20. Stadgar registrerades 2019-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
UPPSALA FÅLHAGEN 20:2	1942	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 330 kvm och 1 lokal om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 1381 kvm.

Styrelsens sammansättning

William Lindroos	Ordförande
Kajsa Lindroos	Styrelseledamot
Monica Fredholm	Styrelseledamot
Vivan Lannerkrans	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Hamrell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niclas Rydelius Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Besiktning och målningsförbättring av fönster
Elbesiktning
- 2022** ● Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2021** ● Ventilationsrengöring
- 2020** ● Sotning och brandskyddskontroll
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2019** ● Ommålning av sopkärl
Stamspolning
- 2018** ● Fönsterrenovering

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av portar
Målningsförbättring vindskivor, takplåt och beslag

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Försäkring	Bolander & Co
Gemensamt bredbandsabonnemang	Tele2 AB
Nyckelhantering	Certego
Sophantering	Uppsala vatten och avfall AB
Sopphantering	Returpappercentralen
Trapphusskötsel	Luthagens städ och fönsterputs
Parkeringsbolag	Robur Parkering AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes vid årsskiftet 23/24 med 10%.

Avgiften för tv och bredband höjdes för varje lägenhet för att motsvara vad föreningen betalar, under 2024 träder ett nytt avtal i kraft och avgiften för tv och bredband sänks igen.

En avgift för andrahandsuthyrning har börjat tas ut från de som hyr ut sin lägenhet i andra hand.

Förändringar i avtal

Föreningen har under 2023 ingått ett avtal med Robur Parkering AB. Ingen avgift betalas för deras tjänst, men eventuella kontrollavgifter delas med bolaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 050 934	1 030 088	1 029 576	1 029 528
Resultat efter fin. poster	9 420	105 583	110 186	108 067
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	104 500	54 500	4 500	3 000
Taxeringsvärde	30 286 000	30 286 000	23 259 000	23 259 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	742	732	732	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	94,6	94,6	94,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 195	2 289	2 383	2 463
Skuldsättning per kvm	2 114	2 204	2 295	2 372
Sparande per kvm	94	159	167	175
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	25	23	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	122	125	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	47	52	45
Energikostnad per kvm	214	194	200	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	1,06	1,02	1,37
Räntekänslighet	2,96	3,13	3,25	3,36

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	76 425	-	-	76 425
Upplåtelseavgifter	153 452	-	-	153 452
Fond, yttre underhåll	54 500	-	50 000	104 500
Balanserat resultat	-470 080	105 583	-50 000	-414 497
Årets resultat	105 583	-105 583	9 420	9 420
Eget kapital	-80 121	0	9 420	-70 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-414 497
Årets resultat	9 420
Totalt	-405 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-455 078
	-405 078

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	1 050 934	1 030 088
Övriga rörelseintäkter	3	7 992	-2
Summa rörelseintäkter		1 058 926	1 030 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-702 873	-651 534
Övriga externa kostnader	9	-92 478	-69 441
Personalkostnader	10	-66 447	-61 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 036	-109 404
Summa rörelsekostnader		-981 834	-892 272
RÖRELSERESULTAT		77 093	137 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 133	665
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-69 806	-32 896
Summa finansiella poster		-67 673	-32 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 420	105 583
ÅRETS RESULTAT		9 420	105 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 553 162	2 673 198
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 553 162	2 673 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 553 162	2 673 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 330	9 204
Övriga fordringar	14	795	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	115 226	99 585
Summa kortfristiga fordringar		124 351	108 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		420 624	383 961
Summa kassa och bank		420 624	383 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		544 975	492 824
SUMMA TILLGÅNGAR		3 098 137	3 166 022

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 877	229 877
Fond för yttre underhåll		104 500	54 500
Summa bundet eget kapital		334 377	284 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 497	-470 080
Årets resultat		9 420	105 583
Summa fritt eget kapital		-405 078	-364 497
SUMMA EGET KAPITAL		-70 701	-80 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 229 287	2 919 587
Summa långfristiga skulder		1 229 287	2 919 587
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 690 300	124 800
Leverantörsskulder		110 292	77 579
Skatteskulder		5 623	3 888
Övriga kortfristiga skulder		474	-100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	132 862	120 389
Summa kortfristiga skulder		1 939 551	326 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 098 137	3 166 022

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 093	137 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	120 036	109 404
	197 129	247 218
Erhållen ränta	2 133	665
Erlagd ränta	-69 435	-35 702
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 827	212 181
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 488	1 105
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 124	-9 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 463	203 427
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-248 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-248 975
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-124 800	-124 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 800	-124 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	36 663	-170 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	383 961	554 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	420 624	383 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Astrid 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, 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	911 052	911 052
Hysesintäkter, lokaler	19 512	17 604
Hysesintäkter, p-platser	38 440	38 432
Kabel-TV/Bredband	75 375	63 000
Övriga intäkter	6 555	0
Summa	1 050 934	1 030 088

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1	-2
Elprisstöd	7 991	0
Summa	7 992	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	83 256	80 172
Städning	38 974	40 699
Övrigt	14 332	0
Brandskydd	16 308	50 060
Besiktning och service	4 079	1 484
Trädgårdsarbete	11 012	5 615
Snöskottning	15 845	3 689
Summa	183 806	181 719

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	33 976	15 401
Summa	33 976	15 401

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	4 868
Summa	0	4 868

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37 964	35 067
Uppvärmning	186 967	169 045
Vatten	71 210	64 293
Sophämtning	41 071	42 450
Summa	337 212	310 855

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	31 022	29 681
Kabel-TV	76 272	70 175
Fastighetsskatt	40 585	38 835
Summa	147 879	138 691

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	12 179	2 454
Övriga förvaltningskostnader	24 429	14 056
Revisionsarvoden	750	700
Ekonomisk förvaltning	51 616	48 856
Bankkostnader	3 504	3 375
Summa	92 478	69 441

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 500
Övriga personalkostnader	0	79
Sociala avgifter	13 947	13 314
Summa	66 447	61 893

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69 806	32 896
Summa	69 806	32 896

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 043 512	5 794 537
Årets inköp	0	248 975
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 043 512	6 043 512
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 370 313	-3 261 684
Årets avskrivning	-120 036	-108 629
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 490 349	-3 370 313
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 553 162	2 673 198
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 560</i>	<i>22 560</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 486 000	14 486 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	30 286 000	30 286 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	201 456	201 456
Utgående anskaffningsvärde	201 456	201 456
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-201 456	-200 681
Avskrivningar	0	-775
Utgående avskrivning	-201 456	-201 456
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	795	74
Summa	795	74

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 966	30 670
Fastighetsskötsel	21 700	0
Försäkringspremier	33 890	31 102
Kabel-TV	19 784	19 062
Vatten	8 481	5 847
Förvaltning	13 405	12 904
Summa	115 226	99 585

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-25	0,91 %	1 605 900	1 646 300
Swedbank	2025-05-23	3,27 %	447 500	457 500
Swedbank	2025-11-25	4,16 %	866 187	940 587
Summa			2 919 587	3 044 387
Varav kortfristig del			1 690 300	124 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 295 587 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	3 897	3 541
Uppvärmning	29 316	27 268
Utgiftsräntor	3 954	3 583
Förutbetalda avgifter/hyror	95 695	85 997
Summa	132 862	120 389

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 086 000	4 086 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 påbörjas ett nytt avtal med Tele2 för tv och bredband, där priset för deras tjänster har sänkts.

Underskrifter

Öppsala, 2024 - 03 - 26
Ort och datum

William Lindroos
William Lindroos
Ordförande

Kajsa Lindroos
Kajsa Lindroos
Styrelseledamot

Monica Fredholm
Monica Fredholm
Styrelseledamot

Vivan Lannerkrans
Vivan Lannerkrans
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 24 - 03 - 20

Niclas Rydelius
Niclas Rydelius
Revisor