

Årsredovisning

för

Brf Slipen

789200-1137

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Slipen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Vivsta 3:5, Vivsta 3:34, Vivsta 3:42, Vivsta 3:51 och Vivsta 29:2, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-04-02 och den ekonomiska planen registrerades 1964-04-02. Fastigheterna är belägna på Bryggargatan 3A-3G i Timrå. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 67 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal med bostadsrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3	1 rum och kök
31	2 rum och kök
29	3 rum och kök
4	4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 058 m²

Total lokalyta: 129 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen går årligen igenom fastighetens underhållsbehov. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Utförda underhållsåtgärder

Nya entredörrar och porttelefoner
Värmesystem, värmepump
Brandsyn

År
2022-2023
2020
2020

Markarbete, åtg. slukhål, asfaltering	2019
Brandskyddsinstallationer	2019
Brandsyn	2019
Hissar, rep	2019
Energideklaration	2019
Tvättstuga, ny torktumlare	2019
Relining	2018
Storstäd, trapphus	2018
Inre ventilation, OVK	2018
Hissar	2018
Asfaltering slukhål	2018
Hängrännor, värmeslinga	2018
Brandsyn	2018
Hängrännor, stuprör	2017
Sotning	2017
Renovering fösnter	2017
Brandsyn	2017
Installation av motorvärmare	2017
Högtrycksspolning	2017
Utebelysning	2016
Hissar, rep av hissar/service	2015-2016
Trapphus, storstäd	2015
Brandsyn	2015
Köksstammar, högtrycksspoln	2015
Tvättstuga, rep avlopp och golv	2015

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Timrå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har projektet avseende installation av entredörrar och porttelefoner färdigställts. Total kostnad 996 tkr.

Utöver det har föreningen också installerat nya motorvärmarstolpar för 265 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 och vid räkenskapsårets slut 72.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Monica Johansson Ann Kristin Sjölander Britt Inger Borg Cecilia Lavén Linda Wiklund	Ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Ruth Linnéa Bjurström Anders Lenneart Norström	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer Lars Ljungström, Bokföringsgruppen

Valberedning Bertil Bjurström (sammanställande)

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-15.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 215	3 181	3 206	3 143
Resultat efter finansiella poster	-1 562	-384	479	-314
Soliditet (%)	6	20	21	17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	556	556	556	556
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	184	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 611	1 662	1 714	1 765
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 652	1 704	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	39	146	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*För räkenskapsåret 2023 har det tillkommit nya obligatoriska nyckeltal, dessa har endast beräknats för 2022 och 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023, vilket beror på omfattande underhållsarbete i form av installation av entredörrar och porttelefoner. Föreningen har en kassabehållning på 2 978 tkr per 2023-12-31 och har ett förväntat positivt kassaflöde enligt budgeten för 2024. Utöver det har föreningen höjt avgiften med 3 % från 1 jan 2024. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	387 932	49 868	733 260	1 365 438	-383 888	2 152 610
Avsättning till fond för yttre underhåll			66 630	-66 630		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-632 025	632 025		0
Disposition av föregående års resultat:				-383 888	383 888	0
Årets resultat					-1 562 249	-1 562 249
Belopp vid årets utgång	387 932	49 868	167 865	1 546 945	-1 562 249	590 361

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 546 945
årets förlust	-1 562 249
	-15 304
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 630
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-167 865
i ny räkning överföres	85 931
	-15 304

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 214 986	3 180 735
Övriga rörelseintäkter		29 328	29 892
Summa rörelseintäkter		3 244 314	3 210 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 745 556	-2 569 041
Övriga externa kostnader		-129 341	-161 371
Personalkostnader	4	-134 666	-220 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 628	-501 628
Summa rörelsekostnader		-4 511 191	-3 452 379
Rörelseresultat		-1 266 877	-241 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 592	4 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 963	-146 924
Summa finansiella poster		-295 371	-142 136
Resultat efter finansiella poster		-1 562 249	-383 888
Resultat före skatt		-1 562 249	-383 888
Årets resultat		-1 562 249	-383 888

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	6 335 253	6 836 881
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 335 253	6 836 881
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 338 753	6 840 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 929	0
Övriga fordringar		288 495	28 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 145	0
Summa kortfristiga fordringar		358 569	28 437
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 977 635	4 025 943
Summa kassa och bank		2 977 635	4 025 943
Summa omsättningstillgångar		3 336 204	4 054 380
SUMMA TILLGÅNGAR		9 674 957	10 894 761

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		437 800	437 800
Fond för yttre underhåll		167 865	733 260
Summa bundet eget kapital		605 665	1 171 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 546 945	1 365 438
Årets resultat		-1 562 249	-383 888
Summa fritt eget kapital		-15 304	981 550
Summa eget kapital		590 361	2 152 610
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 353 787	8 620 951
Summa långfristiga skulder		8 353 787	8 620 951
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		285 703	47 139
Skatteskulder		8 440	7 460
Övriga skulder		59 684	50 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 982	15 863
Summa kortfristiga skulder		730 809	121 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 674 957	10 894 761

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 562 249	-383 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 628	501 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 060 621	117 740
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 929	2 351
Förändring av kortfristiga fordringar		-308 203	3 891
Förändring av leverantörsskulder		238 564	-42 758
Förändring av kortfristiga skulder		371 046	-254 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-781 143	-172 833
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-267 164	-267 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-267 164	-267 164
Årets kassaflöde		-1 048 307	-439 997
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 025 943	4 465 941
Likvida medel vid årets slut		2 977 636	4 025 944

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Värmeanläggning	17 år
Markanläggning	25 år
Hiss	35 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 885 832	2 885 840
Hyror parkering och carport	68 666	74 145
Kabel-TV intäkter	43 902	42 768
Bredbandsintäkter	97 560	96 480
Gemensamhetsel	113 682	70 588
Gemensamhetsel, ej moms	0	7 522
Överåtelse- och pantsättningsavgifter	5 344	3 393
	3 214 986	3 180 736

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	467 550	193 202
Periodiskt underhåll	1 260 635	632 025
Städning entreprenad	159 600	170 155
Bevakning	79 407	71 909
Uppvärmningskostnad	582 934	517 071
Rengöring ventilation, brandskydd	18 181	0
Vatten- och avloppsavgifter	233 583	238 997
Elavgifter	202 122	199 417
Renhållning	121 248	118 819
Snöröjning och sandning	188 751	67 033
Förbrukningsinventarier/materiel	9 898	3 171
Fastighetsförsäkringar	60 002	52 473
Försäkringar, övrigt	90 771	58 778
TV, bredband och telefoni	192 133	167 251
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	78 740	78 740
	3 745 555	2 569 041

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	76 000	76 003
Löner och vicevärdsarvode	41 712	120 697
Sociala avgifter	16 954	23 639
	134 666	220 339

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 467 573	24 467 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 467 573	24 467 573
Ingående avskrivningar	-17 630 693	-17 129 065
Årets avskrivningar	-501 628	-501 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 132 321	-17 630 693
Utgående redovisat värde	6 335 252	6 836 880
Taxeringsvärden byggnader	19 755 000	19 755 000
Taxeringsvärden mark	5 339 000	5 339 000
	25 094 000	25 094 000
Bokfört värde byggnader	5 632 252	6 133 880
Bokfört värde mark	703 000	703 000
	6 335 252	6 836 880

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	11 612 200	11 612 200
	11 612 200	11 612 200

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 800	106 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 800	106 800
Ingående avskrivningar	-106 800	-106 800
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 800	-106 800
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 200	123 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 200	123 200
Ingående avskrivningar	-123 200	-123 200
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 200	-123 200
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Instats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	2 928 671	0
Handelsbanken SBC	31 868	2 954 119
Räntekonto SBC	0	1 054 728
Övriga bankkonton	14 096	14 096
Kassa	3 000	3 000
	2 977 635	4 025 943

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,93	2026-01-30	1 406 420	1 450 420
Stadshypotek	3,93	2026-01-30	300 760	360 760
Stadshypotek	3,96	2026-04-30	312 172	345 036
Stadshypotek	3,96	2026-04-30	1 206 100	1 230 100
Stadshypotek	6,70	2024-03-11	1 083 375	1 096 875
Stadshypotek	4,61	2026-03-01	1 113 760	1 129 760
Stadshypotek	3,99	2026-03-30	1 481 200	1 518 000
Stadshypotek	1,43	2025-03-30	1 450 000	1 490 000
			8 353 787	8 620 951
Kortfristig del av långfristig skuld			1 337 039	7 170 951

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 019 967 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 267 164 kr.

Timrå

Monica Johansson
Ordförande

Britt Inger Borg

Cecilia Lavén

Ann Kristin Sjölander

Linda Wiklund

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Ljungström
Revisor