

Årsredovisning 2023

Brf Thor

717600-0383



Välkommen till årsredovisningen för Brf Thor

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. 4
Upplysning om negativt resultat	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1925-03-17. Stadgar registrerades 2023-07-24 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
kungsängen 24:7	1925	uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 640 kvm. Byggnadernas totalyta är 640 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Christian Johansson	Ordförande
Daniel Magnus Lundeén	Styrelseledamot
Johanna Winbladh	Styrelseledamot
Mats Bergström	Styrelseledamot
Sandra Mardones Larsson	Styrelseledamot

Revisorer

Petter Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ♦ fastighetsbesiktning in och utvändigt, trädgårdsförbättringar

- 2021 ● renovering av ytterdörrar, byte av armaturer, klädda skorstenar
- 2020 ● samtliga brandvarnare utbytta, QVK och radonmätning UA
- 2019 ● el-översyn/besiktning och åtgärd, nya dörrstängare och trädgårdsförbättringar
- 2016-2018 ● tak-renovering, nya fönsterbleck och avlopp källare
- 2015 ● fjärrvärme installation samt dränering norra sidan
- 2012-2014 ● fasadrenovering, källarfönster, tak-brygga, målning, avfuktare
- 2011 ● förråds bod uppförd, avlopp-spolning
- 2010 ● bredband och ny utebelysning
- 2007-2009 ● Fönsterrenovering, trapphusrenovering plan 1
- 2002-2006 ● Nya ytterdörrar, nya maskiner tvättstuga, portkodsanläggning, trätrappor slipade och lackade
- 1997 ● nya rökkanaler till kakelugnar
- 1996-1998 ● Vindsvåningar byggda, sprinkelsystem, dränering runt fastighet
- 1980-1994 ● stambyte, olika delar olika år

Planerade underhåll

- 2025 ● tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inflation och konjunkturläget har under året drivit på kostnadsmassan inom samtliga områden och då i synnerhet räntorna som bidragit med den största budgetavvikelsen.

Byte av avfall-station till södra sidan för bättre logistik och lägre kostnad har utförts under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-07-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Under hösten har förråds-översyn skett i källare och 2 nya mindre förråd har uppförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	532 650	465 000	450 600	450 600
Resultat efter fin. poster	-181 390	-68 841	-264 610	-30 296
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	82 832	41 432	214 272	182 472
Taxeringsvärde	13 800 000	13 800 000	10 600 000	10 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	825	720	698	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,5	99,1	99,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 978	5 034	5 091	5 147
Skuldsättning per kvm totalyta	4 978	5 034	5 091	5 147
Sparande per kvm totalyta	61	109	-197	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	40	31	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	179	164	165	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	50	51	47
Energikostnad per kvm totalyta	260	254	247	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,59	1,73	1,07	1,31
Räntekänslighet (%)	6,03	6,99	7,30	7,38

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

kostnaden för ny sopstation sänker långsiktigt den årliga kostnaden med närmare 50% och är en investering samtidigt som förrådsbyggnader i källaren var nödvändiga i huvudsak för brandskydd.

nivån på räntehöjningar har inte fullt ut kompenseras med avgiftshöjning under året men kommer i kapp kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 000	-	-	29 000
Upplåtelseavgifter	158 174	-	-	158 174
Fond, yttre underhåll	41 432	-	41 400	82 832
Balanserat resultat	-842 539	-68 841	-41 400	-952 780
Årets resultat	-68 841	68 841	-181 390	-181 390
Eget kapital	-682 774	0	-181 390	-864 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-952 780
Årets resultat	-181 390
Totalt	-1 134 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	41 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 832
Balanseras i ny räkning	-1 092 738
	-1 134 170

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	532 650	465 000
Övriga rörelseintäkter	3	2 966	2 957
Summa rörelseintäkter		535 616	467 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-397 788	-302 909
Övriga externa kostnader	9	-51 042	-39 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 140	-138 696
Summa rörelsekostnader		-570 970	-480 812
RÖRELSERESULTAT		-35 354	-12 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		956	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-146 992	-56 153
Summa finansiella poster		-146 036	-55 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-181 390	-68 841
ÅRETS RESULTAT		-181 390	-68 841

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	870 957	935 521
Maskiner och inventarier	12	1 379 699	1 437 275
Summa materiella anläggningstillgångar		2 250 657	2 372 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 250 657	2 372 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	1 555	2 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	20 567	19 526
Summa kortfristiga fordringar		22 122	22 378
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 663	262 013
Summa kassa och bank		190 663	262 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		212 785	284 391
SUMMA TILLGÅNGAR		2 463 441	2 657 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 174	187 174
Fond för yttre underhåll		82 832	41 432
Summa bundet eget kapital		270 006	228 606
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952 780	-842 539
Årets resultat		-181 390	-68 841
Summa fritt eget kapital		-1 134 170	-911 380
SUMMA EGET KAPITAL		-864 164	-682 774
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 186 000	3 222 000
Leverantörsskulder		46 018	34 238
Skatteskulder		1 105	1 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	94 482	82 455
Summa kortfristiga skulder		3 327 605	3 339 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 463 441	2 657 187

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	262 013	217 418
Resultat efter finansiella poster	-181 390	-68 841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	122 140	138 696
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-59 250	69 855
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	256	11 447
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 645	-708
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-35 350	80 594
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	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-36 000	-36 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 350	44 594
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	190 663	262 013

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Thor 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.

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	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	528 000	460 800
Hysesintäkter, lokaler	4 650	4 200
Summa	532 650	465 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Elprisstöd	2 967	0
Övriga intäkter	0	2 957
Summa	2 966	2 957

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	24 363
Trädgårdsarbete	10 538	20 597
Summa	10 538	44 960

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	11 296
Värme	10 032	0
El	21 767	0
Summa	31 799	11 296

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	24 585	0
Tak	19 875	0
Gård/markytor	54 042	0
Summa	98 502	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	18 328	25 657
Uppvärmning	114 453	104 729
Vatten	33 383	32 092
Sophämtning	27 627	26 637
Summa	193 791	189 115

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 906	19 845
Bredband/Kabeltv	25 540	25 540
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	63 158	57 537

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	654	5 724
Övriga förvaltningskostnader	4 523	5 335
Juridiska kostnader	16 125	0
Ekonomisk förvaltning	29 740	28 148
Summa	51 042	39 207

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 992	56 153
Summa	146 992	56 153

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 592 091	2 592 091
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 592 091	2 592 091
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 656 570	-1 575 450
Årets avskrivning	-64 564	-81 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 721 134	-1 656 570
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	870 957	935 521
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 000</i>	<i>10 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
Summa	13 800 000	13 800 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 949 712	1 949 712
Utgående anskaffningsvärde	1 949 712	1 949 712
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-512 437	-454 861
Avskrivningar	-57 576	-57 576
Utgående avskrivning	-570 013	-512 437
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 379 699	1 437 275

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 555	1 644
Övriga fordringar	0	1 208
Summa	1 555	2 852

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 315	4 233
Försäkringspremier	8 529	7 858
Förvaltning	7 723	7 435
Summa	20 567	19 526

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	5,16 %	1 386 000	1 422 000
Swedbank	2024-02-28	5,11 %	1 800 000	1 800 000
Summa			3 186 000	3 222 000
Varav kortfristig del			3 186 000	3 222 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 006 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 900	6 852
EI	1 799	2 801
Uppvärmning	18 643	16 924
Utgiftsräntor	21 190	13 128
Förutbetalda avgifter/hyror	45 950	42 750
Summa	94 482	82 455

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 384 000	3 384 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Daniel Magnus Lundeén
Styrelseledamot

Jan Christian Johansson
Ordförande

Johanna Winbladh
Styrelseledamot

Mats Bergström
Styrelseledamot

Sandra Mardones Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Petter Nilsson
Revisor