



Välkommen till årsredovisningen för Brf Almunge Radhus

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 vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11.

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
Almunge Prästgård 1:55	2022	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 13 bostadsrätter om totalt 1 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 1135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Pontus John Rode	Ledamot, Ordförande
Bo Falk	Ledamot
David Broman	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Anton Rehnström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● El radiatorer - Stort antal nya installerade

2022-2023 ● Värmepumpar - Nya pumpar installerade

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten & Avlopp	Uppsala Vatten
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lillsjöns Vägsamfällighetsförening, med en andel på 35.5%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av enskild väg Uppsala Almunge prästgård ga:1 enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har klarat sig från avgiftshöjningar och har under året minskat sin totala skuldbörda i samband med upplåtelse av lägenhet 12A och 14C. Fastighetslånet hos SEB löper på under oförändrade villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 2 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 6 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	941 258	106 812	-	-
Resultat efter fin. poster	-182 582	-434 339	-	-
Soliditet (%)	62	49	-	-
Yttre fond	99 178	49 098	-	-
Taxeringsvärde	8 183 000	8 183 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	42	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	68,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 681	7 733	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 282	7 733	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	337	-346	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	65	138	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,61	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,98	-	-	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 124 874	-	2 014 915	12 139 789
Upplåtelseavgifter	7 200 818	-	1 457 078	8 657 896
Fond, yttre underhåll	49 098	-	50 080	99 178
Balanserat resultat	87 036	-233 052	-50 080	-196 095
Årets resultat	-233 052	233 052	-182 582	-182 582
Eget kapital	17 228 775	0	3 289 411	20 518 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-146 015
Årets resultat	-182 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 080
Totalt	-378 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-378 677

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	937 582	106 812
Övriga rörelseintäkter	3	101 862	600
Summa rörelseintäkter		1 039 444	107 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-194 657	-195 477
Övriga externa kostnader	8	-54 772	-209 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 612	-41 954
Summa rörelsekostnader		-815 042	-446 881
RÖRELSERESULTAT		224 402	-339 469
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 795	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-418 779	-94 907
Summa finansiella poster		-406 984	-94 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 582	-434 339
ÅRETS RESULTAT		-182 582	-434 339

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	31 907 766	32 285 878
Summa materiella anläggningstillgångar		31 907 766	32 285 878
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 907 766	32 285 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 242	13 764
Övriga fordringar	11	504 932	266 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 814	18 547
Summa kortfristiga fordringar		553 988	298 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		667 941	130 170
Summa kassa och bank		667 941	130 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 221 929	428 588
SUMMA TILLGÅNGAR		33 129 696	32 714 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 797 685	17 325 692
Fond för yttre underhåll		99 178	49 098
Summa bundet eget kapital		20 896 863	17 374 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-196 095	87 036
Årets resultat		-182 582	-233 052
Summa fritt eget kapital		-378 677	-146 015
SUMMA EGET KAPITAL		20 518 186	17 228 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 400 000	0
Övriga långfristiga skulder		3 072 910	6 544 903
Summa långfristiga skulder		12 472 910	6 544 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	8 777 383
Leverantörsskulder		22 606	8 068
Skatteskulder		23 835	22 785
Övriga kortfristiga skulder		0	6 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	92 159	126 085
Summa kortfristiga skulder		138 600	8 940 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 129 696	32 714 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 402	-339 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	565 612	41 954
	790 014	-297 515
Erhållen ränta	11 795	37
Erlagd ränta	-429 366	-82 236
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 443	-379 714
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 760	-32 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 219	150 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 464	-261 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 500	-33 153 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 500	-33 153 388
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 471 993	17 325 692
Upptagna lån	9 400 000	15 733 953
Amortering av lån	-12 249 376	-411 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	622 617	32 647 978
ÅRETS KASSAFLÖDE	712 581	-766 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	395 992	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 108 573	395 992

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almunge Radhus 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	644 532	47 106
Årsavgifter - avsägelser	-2 472	0
Hysesintäkter bostäder	162 624	59 706
Hysesintäkter p-plats	24 000	0
Hyses-/avgiftsbortfall	-258	0
Drift	92 156	0
Parkering	17 000	0
Summa	937 582	106 812

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Pantsättningsavgift	1 050	0
Överlåtelseavgift	2 626	0
Fakturerade kostnader	0	600
Elstöd	97 791	0
Övriga intäkter	395	0
Summa	101 862	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	30 430
Fastighetsskötsel utöver avtal	-10 839	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	29 781	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 531	0
Gemensamma utrymmen	3 000	0
Snöröjning/sandning	37 163	0
Förbrukningsmaterial	1 811	0
Summa	66 447	30 430

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	408	0
VVS	2 200	0
Summa	2 608	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 084	135 086
Vatten	47 978	22 042
Sophämtning/renhållning	26 128	1 737
Summa	100 190	158 865

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 520	6 182
Markhyra/vägavgift/avgälder	2 843	0
Fastighetsskatt	23 835	0
Korr. fastighetsskatt	-22 785	0
Summa	25 412	6 182

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsarvode enl avtal	27 012	0
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 577	0
Administration	22 508	6 250
Konsultkostnader	0	187 500
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	15 700
Summa	54 772	209 450

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	418 779	94 907
Summa	418 779	94 907

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 153 388	0
Årets inköp	187 500	33 153 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 340 888	33 153 388
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-867 510	0
Årets avskrivning	-565 612	-867 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 433 122	-867 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 907 766	32 285 878
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 059 718</i>	<i>7 059 718</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	1 983 000	1 983 000
Summa	8 183 000	8 183 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	285
Klientmedel	0	265 822
Avräkning byggare	64 300	0
Transaktionskonto	131 132	0
Borgo räntekonto	309 500	0
Summa	504 932	266 107

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 747	0
Förutbet försäkr premier	32 705	18 547
Förutbet vatten	8 362	0
Summa	42 814	18 547

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	3,99 %	9 400 000	
Summa			9 400 000	0
Varav kortfristig del			0	8 777 383

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 400 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 869	0
Uppl kostn el	0	31 946
Uppl kostn räntor	0	12 671
Uppl ränta bokslut	2 084	0
Förutbet hyror/avgifter	80 206	81 468
Summa	92 159	126 085

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förslag har lämnats om att varje medlem ska ha rätt till en parkeringsplats avgiftsfritt.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Hans Pontus John Rode
Ledamot, Ordförande

Bo Falk
Ledamot

David Broman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anton Rehnström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 21:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.04.2024 21:21

DOCUMENT ID:
S1mYh_E4b0

ENVELOPE ID:
rKY204NbA-S1mYh_E4b0

DOCUMENT NAME:
Brf Almunge Radhus, 769640-9080 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO FALK bo.falk@reimnor.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:24 22.04.2024 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/27) IP: 172.226.50.51
2. Hans Pontus John Rode pontus.rode@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 21:28 22.04.2024 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/11) IP: 98.128.229.249
3. DAVID BROMAN info@almunge.com	Signed Authenticated	22.04.2024 21:30 22.04.2024 21:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/07/31) IP: 90.235.4.29
4. ANTON REHNSTRÖM Anton@caown.se	Signed Authenticated	22.04.2024 21:36 22.04.2024 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/11/12) IP: 62.20.244.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



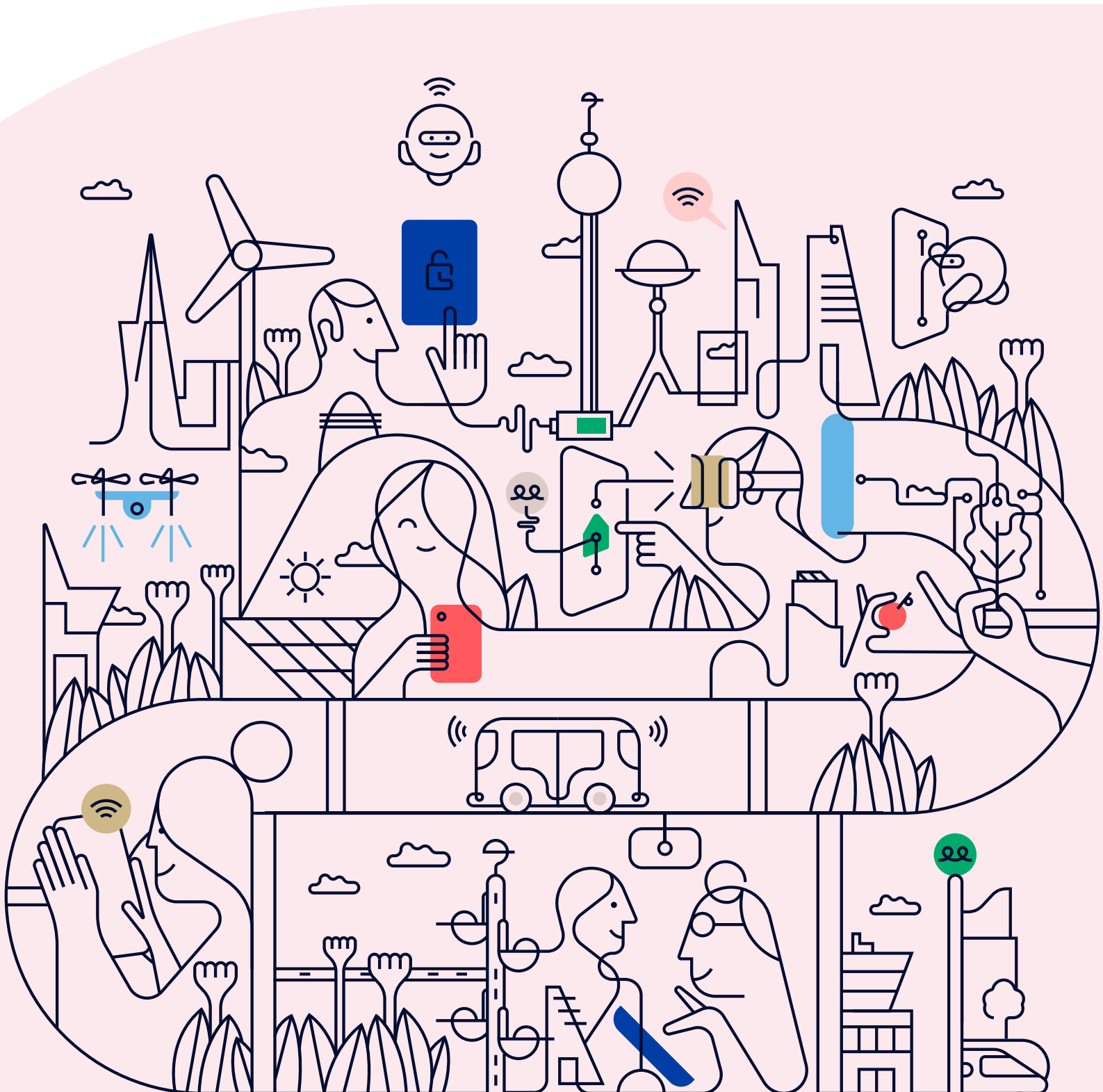
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Välkommen till årsredovisningen för Brf Almunge Radhus

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 vid förlust	s. 5
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-11.

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
Almunge Prästgård 1:55	2022	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 13 bostadsrätter om totalt 1 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 1135 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Pontus John Rode	Ledamot, Ordförande
Bo Falk	Ledamot
David Broman	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Anton Rehnström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● El radiatorer - Stort antal nya installerade

2022-2023 ● Värmepumpar - Nya pumpar installerade

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten & Avlopp	Uppsala Vatten
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lillsjöns Vägsamfällighetsförening, med en andel på 35.5%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av enskild väg Uppsala Almunge prästgård ga:1 enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har klarat sig från avgiftshöjningar och har under året minskat sin totala skuldbörda i samband med upplåtelse av lägenhet 12A och 14C. Fastighetslånet hos SEB löper på under oförändrade villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 2 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 6 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	941 258	106 812	-	-
Resultat efter fin. poster	-182 582	-434 339	-	-
Soliditet (%)	62	49	-	-
Yttre fond	99 178	49 098	-	-
Taxeringsvärde	8 183 000	8 183 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	746	42	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	68,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 681	7 733	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 282	7 733	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	337	-346	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	65	138	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,61	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,98	-	-	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 124 874	-	2 014 915	12 139 789
Upplåtelseavgifter	7 200 818	-	1 457 078	8 657 896
Fond, yttre underhåll	49 098	-	50 080	99 178
Balanserat resultat	87 036	-233 052	-50 080	-196 095
Årets resultat	-233 052	233 052	-182 582	-182 582
Eget kapital	17 228 775	0	3 289 411	20 518 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-146 015
Årets resultat	-182 582
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 080
Totalt	-378 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-378 677

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	937 582	106 812
Övriga rörelseintäkter	3	101 862	600
Summa rörelseintäkter		1 039 444	107 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-194 657	-195 477
Övriga externa kostnader	8	-54 772	-209 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 612	-41 954
Summa rörelsekostnader		-815 042	-446 881
RÖRELSERESULTAT		224 402	-339 469
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		11 795	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-418 779	-94 907
Summa finansiella poster		-406 984	-94 870
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 582	-434 339
ÅRETS RESULTAT		-182 582	-434 339

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	31 907 766	32 285 878
Summa materiella anläggningstillgångar		31 907 766	32 285 878
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 907 766	32 285 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 242	13 764
Övriga fordringar	11	504 932	266 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	42 814	18 547
Summa kortfristiga fordringar		553 988	298 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		667 941	130 170
Summa kassa och bank		667 941	130 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 221 929	428 588
SUMMA TILLGÅNGAR		33 129 696	32 714 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 797 685	17 325 692
Fond för yttre underhåll		99 178	49 098
Summa bundet eget kapital		20 896 863	17 374 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-196 095	87 036
Årets resultat		-182 582	-233 052
Summa fritt eget kapital		-378 677	-146 015
SUMMA EGET KAPITAL		20 518 186	17 228 775
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 400 000	0
Övriga långfristiga skulder		3 072 910	6 544 903
Summa långfristiga skulder		12 472 910	6 544 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	8 777 383
Leverantörsskulder		22 606	8 068
Skatteskulder		23 835	22 785
Övriga kortfristiga skulder		0	6 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	92 159	126 085
Summa kortfristiga skulder		138 600	8 940 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 129 696	32 714 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	224 402	-339 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	565 612	41 954
Erhållen ränta	11 795	37
Erlagd ränta	-429 366	-82 236
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	372 443	-379 714
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 760	-32 596
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 219	150 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 464	-261 576
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-187 500	-33 153 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 500	-33 153 388
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 471 993	17 325 692
Upptagna lån	9 400 000	15 733 953
Amortering av lån	-12 249 376	-411 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	622 617	32 647 978
ÅRETS KASSAFLÖDE	712 581	-766 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	395 992	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 108 573	395 992

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almunge Radhus 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	644 532	47 106
Årsavgifter - avsägelse	-2 472	0
Hysesintäkter bostäder	162 624	59 706
Hysesintäkter p-plats	24 000	0
Hyses-/avgiftsbortfall	-258	0
Drift	92 156	0
Parkering	17 000	0
Summa	937 582	106 812

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Pantsättningsavgift	1 050	0
Överlåtelseavgift	2 626	0
Fakturerade kostnader	0	600
Elstöd	97 791	0
Övriga intäkter	395	0
Summa	101 862	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	30 430
Fastighetsskötsel utöver avtal	-10 839	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	29 781	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 531	0
Gemensamma utrymmen	3 000	0
Snöröjning/sandning	37 163	0
Förbrukningsmaterial	1 811	0
Summa	66 447	30 430

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	408	0
VVS	2 200	0
Summa	2 608	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	26 084	135 086
Vatten	47 978	22 042
Sophämtning/renhållning	26 128	1 737
Summa	100 190	158 865

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 520	6 182
Markhyra/vägavgift/avgälder	2 843	0
Fastighetsskatt	23 835	0
Korr. fastighetsskatt	-22 785	0
Summa	25 412	6 182

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förvaltningsarvode enl avtal	27 012	0
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 577	0
Administration	22 508	6 250
Konsultkostnader	0	187 500
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	15 700
Summa	54 772	209 450

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	418 779	94 907
Summa	418 779	94 907

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 153 388	0
Årets inköp	187 500	33 153 388
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 340 888	33 153 388
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-867 510	0
Årets avskrivning	-565 612	-867 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 433 122	-867 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 907 766	32 285 878
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 059 718</i>	<i>7 059 718</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark	1 983 000	1 983 000
Summa	8 183 000	8 183 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	285
Klientmedel	0	265 822
Avräkning byggare	64 300	0
Transaktionskonto	131 132	0
Borgo räntekonto	309 500	0
Summa	504 932	266 107

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 747	0
Förutbet försäkr premier	32 705	18 547
Förutbet vatten	8 362	0
Summa	42 814	18 547

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2026-01-28	3,99 %	9 400 000	
Summa			9 400 000	0
Varav kortfristig del			0	8 777 383

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 400 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 869	0
Uppl kostn el	0	31 946
Uppl kostn räntor	0	12 671
Uppl ränta bokslut	2 084	0
Förutbet hyror/avgifter	80 206	81 468
Summa	92 159	126 085

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förslag har lämnats om att varje medlem ska ha rätt till en parkeringsplats avgiftsfritt.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Hans Pontus John Rode
Ledamot, Ordförande

Bo Falk
Ledamot

David Broman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anton Rehnström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 21:37

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.04.2024 21:21

DOCUMENT ID:
HJZtn_NNWC

ENVELOPE ID:
BkIYhdEV-R-HJZtn_NNWC

DOCUMENT NAME:
Brf Almunge Radhus, 769640-9080 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON REHNSTRÖM	Signed	22.04.2024 21:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/11/12)
Anton@caown.se	Authenticated	22.04.2024 21:36	Low	IP: 62.20.244.44

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed