

Årsredovisning för

BRF Zederslundshus

724000-0161

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

Föreningens mark innehåller med äganderätt och fastigheten har ingen del i en samfällighet.

STYRELSE

Crister Sjöstedt, Ordförande
Ann-Louise Nyberg, Kassör
Camilla Stegeryd, Sekreterare
Kent Eriksson, Ledamot
Kajsa Timm Gustafsson, Ledamot
Lars-Ove Karlsson, Suppleant
Fredrik Stegeryd, Suppleant

REVISORER

Föreningens revisorer har varit Auktoriserad revisor Robert Andersson, Digit Ekonomibyrå AB och revisorssuppleant Johan Nilsson, Nilssons Revisionsbyrå AB

VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Styrelsen

FASTIGHETS- OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen har 48 lägenheter med en total lägenhetsyta på 2 495 m². Under året 2023 har styrelsen godkänt 5 st lägenhetsförsäljningar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1944. Värdeår 1985.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vice Vård har saknats och Styrelsen har fördelat uppdraget sinsemellan under året. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB. Det löpande ekonomiska sköts via D-ekonomikonsult AB.

SAMMANTRÄDEN

Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsstämma och 1 extra föreningsstämma pga ändring i stadgarna. Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN, UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Installation av fiber slutfördes
Uppfräschning av föreningslokalen
Nytt större torkskåp i tvättstugan
Underhåll av torkrummet i tvättstugan

FASTIGHETEN, FÖRESTÅENDE ARBETEN

Föreningen har en upprättad underhållsplan
Reparation av Plåtfasader på kortsidorna mot Zederslundsgatan
Installation av solceller på garagetaken
Renovering av köket i föreningslokalen
Lösa parkeringsfrågan
Hobbyrummet görs om till ?

ÅRSavgiften

Årsavgiften höjdes med 5% den 1 juli 2023 och kommer att höjas med 2% januari 2024, 2% januari 2025 och 2% januari 2026. På grund av Fjärrvärmens prishöjning på 25% och höjda räntor på

GS CP
2

föreningens lån, finns det skäl att tro på ytterligare höjningar av avgiften.

CS OK

R

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 755 337	1 683 452	1 653 027	1 663 837
Resultat efter finansiella poster	-76 731	-187 033	121 809	-343 148
Soliditet, %	-6	-4	2	-2
Årsavgift kr/kvm	704	675	663	667
Skuldsättningsgrad, belåning/kvm	1 151	1 182	1 213	1 244
Sparande kr/kvm	115	123	150	252
Skuldkvot, räntekänslighet	1,59	1,70	1,82	2,00
Energikostnad/kvm	258	228	235	240
Årsavgifternas andel avintäkterna	98,6	99,8	99,2	100

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins./ reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	41 441		21 972	-187 033	-123 620
Resultatdisposition enligt förenings- stämman			-187 033	187 033	
Årets resultat				-76 731	-76 731
Belopp vid årets utgång	41 441		-165 061	-76 731	-200 351

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-165 061
Årets resultat	-76 731
Totalt	-241 792
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-241 792
Summa	-241 792

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Årets underskott beror på vidtagna underhållsåtgärder under året. Framtida underhållsåtgärder kan komma att finansieras genom att avgifterna höjs, alternativt att föreningen kan behöva ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m. Kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna kan behöva höjas.

CS OL

R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 755 337	1 683 452
Övriga rörelseintäkter		24 519	3 726
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 779 856	1 687 178
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-1 336 375	-1 446 243
Övriga externa kostnader	4	-153 940	-179 885
Arvoden	5	-72 643	-58 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 861	-137 911
Summa rörelsekostnader		-1 723 819	-1 822 879
Rörelseresultat		56 037	-135 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 784	-51 332
Summa finansiella poster		-132 768	-51 332
Resultat efter finansiella poster		-76 731	-187 033
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-76 731	-187 033
Skatter			
Årets resultat		-76 731	-187 033

GS OL
D

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 056 017	2 173 219
Inventarier, verktyg och installationer	7	330 221	82 841
Summa materiella anläggningstillgångar		2 386 238	2 256 060
Summa anläggningstillgångar		2 386 238	2 256 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 341	7 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 001	63 159
Summa kortfristiga fordringar		75 342	70 246
Kassa och bank			
Kassa och bank		817 846	845 099
Summa kassa och bank		817 846	845 099
Summa omsättningstillgångar		893 188	915 345
SUMMA TILLGÅNGAR		3 279 426	3 171 405

C.S. 02

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 441	41 441
Fritt eget kapital			
Balanserat och årets resultat		-241 792	-165 061
Summa fritt eget kapital		-241 792	-165 061
Summa eget kapital		-200 351	-123 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 792 771	2 870 647
Leverantörsskulder		306 201	63 197
Skatteskulder		31 596	19 612
Övriga skulder		109 571	104 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 638	237 262
Summa kortfristiga skulder		3 479 777	3 295 025
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 279 426	3 171 405

CS of
4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-76 731	-187 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	160 861	137 911
	<u>84 130</u>	<u>-49 122</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	84 130	-49 122
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 096	-16 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	262 628	44 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 662	-20 982
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-291 039	-103 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 039	-103 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-77 876	-77 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 876	-77 876
Årets kassaflöde	-27 253	-202 408
Likvida medel vid årets början	845 099	1 047 507
Likvida medel vid årets slut	817 846	845 099

GS

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme, garage	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgif/kvm

Årsavgiften per kvadratmeter räknas ut baserat på total yta. En vanlig nivå är mellan 500-700 kr/kvm/år

Skuldsättningsgrad

Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

Sparande/kvm

Högt: över 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121-200 kr/kvm, Mycket lågt: under 120 kr/kvm

Skuldkvot, räntekänslighet

Ett värde under 5 är bra och över 10 är inte bra

Energikostnad/kvm

Riktvärdet är 200 kr/kvm

Källa: FAR, Bostadsrättskollen och Förvaltarforum

GS OK
R

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter	1 600 088	1 576 102
Garage och parkering	126 812	88 600
Övriga intäkter	52 956	22 476
Summa	1 779 856	1 687 178

Not 3 Drift och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	47 537	46 352
Uppvärmning	411 065	392 525
Vatten, avlopp, renhållning	184 647	158 922
Reparation och underhåll	203 274	356 474
Fastighetsskötsel och lokalvård	176 736	203 984
TV/Bredband	81 002	70 386
Fastighetsavgift	85 880	87 350
Fastighetsförsäkring	146 234	130 250
Summa	1 336 375	1 446 243

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationskostnader	87 813	96 377
Extern revision	11 250	9 844
Övriga driftskostnader	54 876	73 665
Summa	153 939	179 886

Not 5 Arvoden

Arvoden ,andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	58 500	46 300
Summa	58 500	46 300

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 292 429	6 292 429
-Mark	402 500	402 500
	6 694 929	6 694 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 521 710	-4 404 508
-Årets avskrivning enligt plan	-117 202	-117 202
	-4 638 912	-4 521 710
Redovisat värde vid årets slut	2 056 017	2 173 219

45 04
2

Taxeringsvärde byggnad - bostäder och lokaler	18 550 000	18 550 000
Taxeringsvärde mark - bostäder och lokaler	5 445 000	5 445 000
Summa taxeringsvärde	23 995 000	23 995 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	127 950	24 400
-Nyanskaffningar	291 039	103 550
Vid årets slut	418 989	127 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-45 109	-24 400
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-43 659	-20 709
Vid årets slut	-88 768	-45 109
Redovisat värde vid årets slut	330 221	82 841

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	255 447 980-4	5,233	2024-04-28	551 556	-
Swedbank	275 060 427-0	5,211	2024-05-28	615 125	-
Swedbank	275 203 292-6	5,154	2024-03-28	635 244	29 544
Swedbank	285 639 519-5	5,154	2024-03-28	990 846	48 332

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

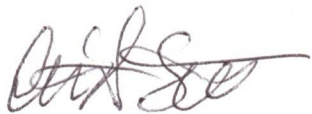
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 069 500	2 069 500
Summa ställda säkerheter	2 069 500	2 069 500

AS OK

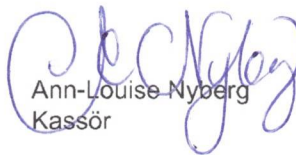
Underskrifter

Underskrifter

Motala den 16 / 4 2024



Crister Sjöstedt
Ordförande



Ann-Louise Nyberg
Kassör



Camilla Stegeryd
Sekreterare



Kent Eriksson
Ledamot



Kajsa Timm Gustafsson
Ledamot

Lars-Ove Karlsson
Suppleant

Fredrik Stegeryd
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2024



Robert Andersson
Auktoriserad revisor

