

Årsredovisning

Brf Resa

769634-3222

Styrelsen för Brf Resa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska 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.

Föreningen bildades den 13 mars 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket den 28 mars 2017. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Korpen 4. Föreningen äger 53% av gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Korpen 4 och Korpen 5. Gemensamhetsanläggningarna består av miljöhus (mellan Gunnarsberg 3 och 4), innergård och angöringsgata (utanför Gunnarsberg 8 och 9). Fastigheten Korpen 5 ägs av Lansa.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 5420 kvm. Föreningens hus består av 106 lägenhet och en gemensamhetslokal. Fördelningen av lägenheter är 36st 1ROK, 43st 2ROK, 20st 3ROK, 7st 4ROK.

Taxeringsvärdet för byggnader uppgår till 84 804 000 kr, för mark 18 867 000 kr, totalt 103 671 000 kr.

Underhållsplan upprättades i januari 2022.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen valda på stämman 2023 till och med stämman 2024 har bestått av:

Axel Winther, ordförande

Lena Berg, ledamot

Camilla Nordin, ledamot

Per Jonsson, ledamot (avgick 2024-02-26)

Julia Bröndum, ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda möten och 13 arbetsmöten.

Revisor samt suppleant valda på stämman 2023 till och med stämman 2024 har varit:

Revisor: Håkan Rist, auktoriserad revisor, Baker Tilly Guide AB

Revisorssuppleant: vid behov av Baker Tilly Guide AB utsedd auktoriserad revisor

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Brf-Förvaltning i Väst AB. Det nuvarande avtalet löper på tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Primär fastighetsförvaltning AB gällande fastighet och gemensamhetsanläggning. Nuvarande avtal har en löptid fram till den 31 augusti 2025, med uppsägningstid sex månader före avtalets utgång.

Väsentliga händelser

- Höjd årsavgift med 5% från januari 2023.
- Släpande OVK-restpunkter har slutgodkänts.
- Uppgraderat skalskydd till garage inkl flertal brytskydd till förråd.
- Byte av teknisk förvaltare från september 2023.
- Sättningar utanför uppgång 5 har åtgärdats.
- Möjlighet ansluta till E-faktura
- Tecknat hissavtal med Schindler Hiss för att ta vid då garantiserviceavtalet löper ut.

Framtida utveckling

5-årsbesiktning ska genomföras. Spolning av stammar. Ev. sätta upp hjärtstartare samt installera dörrautomatik till uppgång 5B från garage. Årsavgiften kommer höjas 6% från 1 april 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade 134 medlemmar vid räkenskapsårets början och 130 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift är för närvarande 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift är 1,0 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet per år och debiteras månadsvis. Prisbasbelopp för 2023 är 52 500 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningen har vid övertagandet den 31 mars 2020, tagit fyra lån med olika löptider i Danske Bank. Under 2023 har ett av dessa lån löpt ut och bundits om. Föreningens totala anskaffningskostnad var 297 579 500 kr, varav 218 975 000 kr är finansierat med medlemsinsatser och 78 604 500 kr är upplånat av föreningen. Mer information om lånen återfinns i not 10-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	5 107	4 841	4 779	3 551
Resultat efter finansiella poster	-2 075	-2 036	-1 681	-1 048
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	827	781	772	772
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86	78	87	86
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 968	12 248	12 376	12 505
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 774	14 097	14 244	14 392
Sparande (kr) per kvadratmeter	202	215	265	231
Räntekänslighet %	17	18	18	25
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	163	149	134	74

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens byggnad. Detta påverkar inte kassaflödet eller föreningens betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 975 000	499 382	-3 217 525	-2 036 315	214 220 542
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 983 190	2 983 190	0
Förändr. fond för yttre underhåll		946 875		-946 875	0
Årets resultat				-2 075 021	-2 075 021
Belopp vid årets utgång	218 975 000	1 446 257	-6 200 715	-2 075 021	212 145 521

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 200 715
Årets resultat	-2 075 021
<i>Summa</i>	-8 275 736

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 179 024
Balanseras i ny räkning	-9 454 760
<i>Summa</i>	-8 275 736

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	5 107 005	4 840 677
Övriga rörelseintäkter		104 160	617 345
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 211 165	5 458 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 108 428	-2 584 221
Övriga externa kostnader	5	-250 145	-325 889
Styrelsearvode	6	-117 814	-110 494
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 337 177	-3 338 035
Summa rörelsekostnader		-5 813 564	-6 358 639
Rörelseresultat		-602 399	-900 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 590	6 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 503 212	-1 141 961
Summa finansiella poster		-1 472 622	-1 135 698
Resultat efter finansiella poster		-2 075 021	-2 036 315
Resultat före skatt		-2 075 021	-2 036 315
Årets resultat		-2 075 021	-2 036 315

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	285 049 671	288 369 626
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	71 984	89 206
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>285 121 655</i>	<i>288 458 832</i>
Summa anläggningstillgångar		285 121 655	288 458 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		896 899	887 697
Övriga fordringar		411	53 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	239 595	596 062
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 136 905</i>	<i>1 536 993</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 470 978	2 508 272
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 470 978</i>	<i>2 508 272</i>
Summa omsättningstillgångar		3 607 883	4 045 265
SUMMA TILLGÅNGAR		288 729 538	292 504 097

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		218 975 000	218 975 000
Fond för yttre underhåll		1 446 257	499 382
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>220 421 257</i>	<i>219 474 382</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 200 715	-3 217 525
Årets resultat		-2 075 021	-2 036 315
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 275 736</i>	<i>-5 253 840</i>
Summa eget kapital		212 145 521	214 220 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 11, 12	55 153 375	75 604 500
Summa långfristiga skulder		55 153 375	75 604 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	19 501 125	800 000
Förskott från kunder		270	3 657
Leverantörsskulder		345 074	151 662
Aktuella skatteskulder		73 000	77 420
Övriga skulder		4 752	6 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 506 421	1 639 943
Summa kortfristiga skulder		21 430 642	2 679 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 729 538	292 504 097

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-602 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	3 337 177
Erhållen ränta	30 590
Erlagd ränta	-1 503 212
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 262 156</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	400 088
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	50 462

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 712 706

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 750 000
-------------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 750 000

Årets kassaflöde -37 294

Likvida medel vid årets början 2 508 272

Likvida medel vid årets slut 2 470 978

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 2020-04-01.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme, grund	120	0,83
Stammar, värme	60	1,66
El	40	2,5
Fasad	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Transport (hissar)	25	4
Inre underhåll	120	0,83
Styr och övervakning	15	6,66
Resterande	120	0,83

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll +/- väsentliga kostnader/intäkter som inte är en del av den normala verksamheten

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter från bostadsrätt	4 481 321	4 233 055
	Hyresintäkter från garage	606 633	588 321
	Intäkter från SMS-parkering	18 996	19 291
	Övrigt	54	10
	Summa	5 107 004	4 840 677

Not 3	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme och vatten, samt abonnemang för tv, bredband och telefoni. Hushållsel ingår ej.

Not 4	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	380 930	379 066
	Serviceavtal	72 907	72 525
	Reparation och underhåll av föreningens fastighet	87 538	677 240
	El	123 564	109 253
	Fjärrvärme	443 158	389 724
	Vatten och avlopp	450 829	431 292
	Avfallshantering	193 677	172 846
	Digitala tjänster	226 746	224 806
	Fastighetsförsäkring	93 688	87 559
	Fastighetsskatt	34 290	38 710
	Övrigt	1 100	1 450
		2 108 427	2 584 471

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revisionsarvode	18 500	18 750
	Ekonomisk förvaltning	177 357	160 663
	Bostadsrätterna branschorganisation	8 030	7 910
	Konsultarvoden	1 325	65 238
	Övriga poster	26 211	25 027
	Självrisker vid skada	–	48 300
	Övriga digitala tjänster	18 722	–
		250 145	325 888

Not 6	Personal	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	90 180	90 003
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>90 180</i>	<i>90 003</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	27 634	20 491
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>117 814</i>	<i>110 494</i>

Föreningen har inga anställda. Samtliga personalkostnader avser styrelsearvoden och ersättningar till styrelsen.

Not 7	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Utgående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Ingående avskrivningar	-9 129 874	-5 809 919
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 319 955	-3 319 955
	Utgående avskrivningar	-12 449 829	-9 129 874
	Redovisat värde	285 049 671	288 369 626
	Taxeringsvärden	103 671 000	103 671 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 800	120 800
	Utgående anskaffningsvärden	120 800	120 800
	Ingående avskrivningar	-31 594	-13 514
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-17 222	-18 080
	Utgående avskrivningar	-48 816	-31 594
	Redovisat värde	71 984	89 206

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Försäkringar	111 301	93 688
	Föreningsavgifter	8 030	8 030
	Fastighetskötsel	27 672	–
	Serviceavtal fastighetsjour och övervakning	8 701	9 459
	Digitala tjänster	78 695	56 661
	Försäkringsersättning	–	423 656
	Ränteintäkter	5 196	4 568
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 595	596 062

Not 10	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Samtliga skulder avser fastighetslån som förväntas bli omplacerade inom 5 år.

Not 11	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	55 153 375	75 604 500
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	19 501 125	800 000

Not 12	Specifikation av räntebärande skulder per 2023-12-31			
Långgivare	Lån	Ränteändring	Skuldbelopp	Räntesats
Danske Bank	Lån 1 -237	2024-07-01	18 901 125	1,43%
Danske Bank	Lån 2 -932	2025-06-30	18 901 125	2,91%
Danske Bank	Lån 3 -522	2026-06-30	18 901 125	0,96%
Danske Bank	Lån 4 -066	2027-06-30	17 951 125	3,99%

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsaviserade intäkter	1 278 762	1 275 016
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	116 058	114 500
	Räntekostnader	9 544	3 555
	Övriga upplupna kostnader (el, fjärrvärme, avfall, ek. förv.)	102 056	246 872
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 506 420	1 639 943

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 604 500	78 604 500
	Summa ställda säkerheter	78 604 500	78 604 500

Avser pantbrev i fastigheten Korpen 4, Kungälv.

UNDERSKRIFTER

Kungälv

Axel Winther

Lena Berg

Camilla Nordin

Julia Bröndum

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.03.2024 16:49

SENT BY OWNER:
Ann Lindqvist · 15.03.2024 08:17

DOCUMENT ID:
rJ6ZUU-Aa

ENVELOPE ID:
HyhZUdWAT-rJ6ZUU-Aa

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Resa 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA BERG lena_tps@hotmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 08:23 15.03.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/26) IP: 94.254.121.56
2. CAMILLA NORDIN camilla.nordin@volvocars.com	Signed Authenticated	15.03.2024 12:32 15.03.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/10) IP: 188.151.20.249
3. Axel Winther winther_axel@hotmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 16:17 15.03.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/20) IP: 188.148.161.123
4. JULIA VIOLA BRÖNDUM julia.brondum@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 16:18 15.03.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/31) IP: 98.128.166.160
5. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	15.03.2024 16:49 15.03.2024 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 81.233.80.166

* 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