

Årsredovisning för

# Brf Vårlöken

716417-8423

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårlöken, 716417-8423, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till sina medlemmar. Föreningen äger fastigheten Vårlöken 2, som består av sju parhus samt två garagelängor. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelse

Ronnie Andersson	2023 (omval 2 år till årsstämma 2025) (ordf. till nästa årsstämma 2024)	Ledamot Ordförande
Lisa Carlberg	2022 (kvarstår 1 år till årsstämma 2024)	administration/ekonomi
Andreas Thunberg	2022 (kvarstår 1 år till årsstämma 2024)	fastighetsfrågor/fastighetsskötsel
Tim Andersson	2023 (nyval 2 år till årsstämma 2025)	Ledamot
Anton Karlsson	2023 (nyval 2 år till årsstämma 2025)	Ledamot

#### Revisor för år 2023

Monica Lindroth

#### Valberedning för år 2023

Christina Lindh

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsfrågor

Ordinarie årsmöte hölls lördagen den 3 juni 2023. Styrelsen har haft åtta (8) protokollförda styrelsemöten samt ett antal informella träffar. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Drift och underhåll

Föreningen har en underhållsplan, som löper över fem år. Uh-planen revideras/uppdateras årligen. Under 2023 utfördes (enligt Uh-plan) målning av garage samt, där så behövdes, byte av träpaneler.

Likt år 2022 har även 2023 års eltaxor tidvis varit höga.

Föreningens solcellsanläggning har under 2023 producerat 68,6 MWh (jämfört med år 2022 då solcellerna producerade 71,4 MWh)

#### Föreningens lån vid årsskiftet 2023/24

Föreningens lån till Handelsbanken uppgår till 7 150 000 SEK. På grund av bl.a. inflation har Riksbanken höjt styr-/reporäntehöjning vilket lett till att räntekostnaderna för föreningen totalt ökade från 138 418 SEK till 309 296 SEK jämfört mellan år 2022 och 2023. Snitträntan för lånet år 2023 uppgick till 4,33%.

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet år 2023 är 24 318 000 kr, fördelat på mark 10 038 000 kr och byggnad 14 280 000 kr.

#### Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I föreningens försäkring ingår olycksfallsförsäkring för medlemmar som utför arbete för föreningens räkning samt styrelseförsäkring.

AS RA AK  
JA TA Mch

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	939 220	974 277	841 031	720 858
Resultat efter finansiella poster	-26 895	62 050	-16 763	-71 074
Soliditet, %	5	5	5	5
Bostadsrättsyta, kvm	1 540	1 540	1 540	1 540
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	610			
Skuldsättning per kvm	4 643	4 643	4 643	4 643
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	4 643			
Sparande per kvm	0			
Räntekänslighet	8			
Energikostnad per kvm	202			
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	92			

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023.

Föreningen redovisar ett underskott 2023 p.g.a. ökade räntekostnader. För att säkerställa finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt avgiften med 500 kr/bostadsrätt från och med 2024-01-01. Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning med 500 kr/bostadsrätt från och med 2024-07-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	108 300	308 026
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-26 895
<b>Vid årets slut</b>	<b>108 300</b>	<b>281 131</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 281 131, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	308 026
årets resultat	-26 895
<b>Totalt</b>	<b>281 131</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	281 131
<b>Summa</b>	<b>281 131</b>

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

AT LJ  
BA TA  
AK MLN

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	939 220	974 277
Övriga rörelseintäkter		76 993	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 016 213</b>	<b>974 277</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-551 798	-620 254
Övriga externa kostnader	4	-78 415	-65 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 645	-88 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-734 858</b>	<b>-773 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 355</b>	<b>200 449</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 046	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-309 296	-138 418
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 250</b>	<b>-138 399</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-26 895</b>	<b>62 050</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-26 895</b>	<b>62 050</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-26 895</b>	<b>62 050</b>

AK  
AK Mch

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 697 547	5 741 926
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	913 167	728 977
Inventarier, verktyg och installationer	8	290 000	314 456
Summa materiella anläggningstillgångar		6 900 714	6 785 359
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 900 714	6 785 359
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		191 159	157 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	21 667
Summa kortfristiga fordringar		191 159	178 774
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 627	891 663
Summa kassa och bank		632 627	891 663
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		823 786	1 070 437
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		7 724 500	7 855 796

AS  
BA  
AK  
MLH

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 300	108 300
Summa bundet eget kapital		108 300	108 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		308 026	245 976
Årets resultat		-26 895	62 050
Summa fritt eget kapital		281 131	308 026
<b>Summa eget kapital</b>		<b>389 431</b>	<b>416 326</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	7 150 000	7 150 000
Leverantörsskulder		26 919	19 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 150	269 673
Summa kortfristiga skulder		7 335 069	7 439 470
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 724 500</b>	<b>7 855 796</b>

AS  
JA  
PA JA  
AK MLH

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-26 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	104 645
	<u>77 750</u>
Betald skatt	5 782
	<u>83 532</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-104 401
	<u>-39 036</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-220 000
	<u>-220 000</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	
	<u>-259 036</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	
Likvida medel vid årets början	891 663
	<u>632 627</u>
Likvida medel vid årets slut	

AK  
JA  
AK MLN

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

From år 2023 så har förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-40
-Inventarier, verktyg och installationer	10-33

### 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

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

#### Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

#### Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

#### Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

  
AK MLH

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	672 000	630 000
Vatten	31 554	26 061
El	235 650	318 216
Öres- och kronutjämning	16	
<b>Summa</b>	<b>939 220</b>	<b>974 277</b>

I årsavgiften ingår ett basutbud av tv kanaler. El och vatten debiteras efter avläst förbrukning.

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten och avlopp	86 319	81 441
Fastighetsel	224 815	265 894
Renhållningsavgifter	30 640	29 001
Snöröjning	34 420	5 494
Reparation och underhåll fastighet	32 511	12 353
Fastighetsförsäkring	26 819	25 696
Fastighetsskatt	130 018	124 236
Skattereduktion förnybar el	-18 000	-18 000
Kabel TV, telefon	28 808	27 708
Övriga fastighetskostnader	7 713	66 431
Förenklingsregel för återkommande kostnader (första året)	-32 265	
<b>Summa</b>	<b>551 798</b>	<b>620 254</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsmaterial/-inventarier	17 731	13 830
Redovisningstjänster	49 435	41 052
Övriga externa kostnader	11 249	10 547
<b>Summa</b>	<b>78 415</b>	<b>65 429</b>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	309 296	138 418
<b>Summa</b>	<b>309 296</b>	<b>138 418</b>

Handwritten signatures and initials: A large stylized signature at the top, followed by initials 'AK' and 'MLH'.

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 007 025	8 007 025
	<u>8 007 025</u>	<u>8 007 025</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 265 099	-2 220 720
-Årets avskrivning enligt plan	-44 379	-44 379
	<u>-2 309 478</u>	<u>-2 265 099</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 697 547</b>	<b>5 741 926</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	786 405	772 425
-Nyanskaffningar	220 000	-
-Avyttringar och utrangeringar	-13 980	-
Vid årets slut	<u>992 425</u>	<u>772 425</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 428	-24 138
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	13 980	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-35 810	-19 310
Vid årets slut	<u>-79 258</u>	<u>-43 448</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>913 167</b>	<b>728 977</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	663 238	677 218
-Avyttringar och utrangeringar	-18 296	-
Vid årets slut	<u>644 942</u>	<u>677 218</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-348 782	-338 306
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	18 296	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 456	-24 456
Vid årets slut	<u>-354 942</u>	<u>-362 762</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>290 000</b>	<b>314 456</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

AO  
TA  
AK MCH

### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda panter</b>		
Fastighetsinteckningar	7 507 100	7 507 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 507 100</b>	<b>7 507 100</b>

  
AK MLH

## Underskrifter

Norrtälje 2024- 04-21



Ronnie Andersson  
Styrelseordförande



Lisa Carlberg



Tim Andersson



Andreas Thunberg

Anton Karlsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-23



Monica Lindroth  
Av föreningen vald revisor