

Årsredovisning för
BRF Råkan 1
769608-1244

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råkan 1, 769608-1244, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en så kallad äkta bostadsrättsförening, och innehar marken med äganderätt. Föreningen innehar ej någon del i en samfällighet.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Jimmy Nilsson - Avgick Juni 2023
Ordförande	Emiljano Papuciu - Med start juni 2023
Ledamot	Roland Andersson
Ledamot	Emiljano Papuciu
Ledamot	Madelene Lundqvist
Ledamot + kassör	Sofia Johansson
Suppleant	Mikaela Erixon
Revisor	Karin Hammarberg

Föreningens lägenheter och lokaler är fördelade enligt följande:

49 st Bostadsrättslägenheter	2 247 kvm
3 st Hyresrättslägenheter	117 kvm
7 st Lokaler	600 kvm

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening tagit ett strategiskt beslut att temporärt pausa investeringar. Detta beslut grundar sig på ökade kostnader till följd av inflation och räntehöjningar. För att stabilisera och säkra föreningens ekonomi har vi istället genomfört åtgärder som att höja bostadsrättsavgifterna med 30% samt påbörjat att amortera.

Dessa åtgärder har varit nödvändiga för att säkerställa en sund ekonomisk grund för vår förening. Genom att temporärt avstå från nya investeringar och istället fokusera på att stärka vår ekonomiska position, förbereder vi oss för framtida utmaningar och möjligheter. Vi är övertygade om att dessa åtgärder kommer att bidra till en långsiktig stabilitet och hållbarhet för vår bostadsrättsförening.

Årsmöte:

Årsmötet hölls den 14/6-2023 i föreningslokalen på Gökvägen 3. Utöver styrelsen så var deltagandet i vanlig ordning svalt.

Protokollförda sammanträden:

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (2023-01 till 2023-12) samt årsmötet.

BoAppa

Används nu av 46 av 49 lägenheter.

Uthyrda lokaler

Många av våra lokaler har varit uthyrda under året, men vi har haft lokaler som stått tomma under perioder.

Reparationer/underhåll

Ingen större reparationen eller underhåll har genomförts under 2023
Föreningen har ej upprättat en underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Ekonomisk förvaltare har varit Vind Redovisning AB.

Fastighetsskötsel

BL Entreprenad. sköter gräsklippning och snöskottning
AJ Städ AB sköter vår trappstädning.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2023 har 6 lägenheter överlåtits

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 483 605	2 390 373	2 301 692	2 182 356
Resultat efter finansiella poster	-834 335	-76 342	-82 453	-887 792
Soliditet %	36	38	38	38
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	825	-	-	-
Skuldsättning per kvm	5 779	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	7 623	-	-	-
Sparande per kvm	-84	-	-	-
Räntekänslighet	9	-	-	-
Energikostnad per kvm	255	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	74	-	-	-

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

Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott som beror på kraftigt ökade räntekostnader. För att säkerställa framtida långsiktig finansiering av sina åtaganden har styrelsen sänkt sina arvoden och beslutat om att höja avgiften med 30% från 2024-01-01.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	11 235 000	170 184	679 385	-1 268 509
Avskrivning på uppskrivningsfond		-3 272		3 272
Rättelse uppskrivningsfond				6 544
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Fond för yttre underhåll, avsättning			118 707	-118 707
Årets resultat				-834 335
Vid årets slut	11 235 000	166 912	798 092	-2 211 735

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -2 211 735, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 707
Balanseras i ny räkning	-2 330 442
Summa	-2 211 735

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	2 483 605	2 390 373
Övriga rörelseintäkter	4	11 577	22 123
		<u>2 495 182</u>	<u>2 412 496</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-1 761 245	-1 395 640
Övriga externa kostnader	6	-99 349	-115 902
Personalkostnader	7	-178 356	-215 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-584 707	-577 154
Rörelseresultat		<u>-128 475</u>	<u>108 390</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-705 861	-184 732
Resultat efter finansiella poster		<u>-834 335</u>	<u>-76 342</u>
Resultat före skatt		<u>-834 335</u>	<u>-76 342</u>
Årets resultat		<u>-834 335</u>	<u>-76 342</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 079 689	26 395 528
Inventarier, verktyg och installationer	11	289 244	314 804
		<u>26 368 933</u>	<u>26 710 332</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 368 933</u>	<u>26 710 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 750	1 397
Övriga fordringar		22 594	19 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	39 085
		<u>110 344</u>	<u>60 058</u>
Kassa och bank		<u>1 205 154</u>	<u>2 010 745</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 315 498</u>	<u>2 070 803</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 684 431</u>	<u>28 781 135</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 235 000	11 235 000
Uppskrivningsfond	10	166 912	170 184
Fond för yttre underhåll		798 092	679 385
		12 200 004	12 084 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 377 400	-1 192 167
Årets resultat		-834 335	-76 342
		-2 211 735	-1 268 509
Summa eget kapital		9 988 269	10 816 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 829 497	13 354 497
		12 829 497	13 354 497
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 300 000	4 000 000
Leverantörsskulder		97 558	261 104
Skatteskulder		55 103	30 029
Övriga kortfristiga skulder		-	79 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		414 004	239 690
		4 866 665	4 610 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 684 431	28 781 135

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-834 335	-76 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		584 707	577 154
		-249 628	500 812
Betald inkomstskatt		25 074	23 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-224 554	524 769
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-50 286	23 777
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-68 987	188 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-343 827	736 662
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-302 285	-445 631
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		65 521	96 525
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-236 764	-349 106
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-225 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 000	
Årets kassaflöde		-805 591	387 556
Likvida medel vid årets början		2 010 745	1 623 189
Likvida medel vid årets slut		1 205 154	2 010 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5
Avfallsbehållare	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt mm 40 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad
Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter bostäder	123 116	130 070
Hysesintäkter lokaler	368 924	382 770
Hysesintäkter garage- och p-platser	112 199	87 926
Hysesintäkter övriga objekt	6 000	6 000
Årsavgifter bostäder	1 853 266	1 761 056
El	2 417	-
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	10 979	12 249
Avgift andrahandsuthyrning	6 704	10 302
Summa	2 483 605	2 390 373

I årsavgiften för bostäder ingår värme och vatten.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter och ersättningar	11 577	9 284
Försäkringsersättningar		12 839
Summa	11 577	22 123

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	74 814	65 918
Fjärrvärme	293 317	329 392
Vatten och avlopp	337 688	293 531
Reparationer och underhåll	422 913	259 185
Trappstädning	77 550	83 345
Sophämtning	79 293	74 463
Gräsklippning	49 815	16 467
Snöröjning	183 035	75 376
Digital TV	23 921	17 016
Övriga fastighetskostnader		3 225
Fastighetsförsäkring	104 021	66 744
Fastighetsskatt	114 878	110 978
Summa	1 761 245	1 395 640

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	14 028	21 700
Revisionsarvode	-2 525	8 019
Förvaltningsarvode	72 388	63 091
Konsultkostnader		9 536
Bankkostnader	1 466	3 287
Föreningsavgifter	13 192	6 722
Övriga externa kostnader	800	3 547
Summa	99 349	115 902

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	133 500	152 000
Sociala kostnader	38 336	45 289
Övriga ersättningar	6 520	18 121
Summa	178 356	215 410

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	705 861	184 732
Summa	705 861	184 732

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 728 068	30 560 897
-Nyanskaffningar	302 285	284 171
-Avyttringar och utrangeringar	-145 600	-117 000
Vid årets slut	30 884 753	30 728 068
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 502 724	-3 971 605
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	80 080	20 475
-Rättelse uppskrivningsfond	6 544	
-Årets avskrivning	-555 875	-551 594
-Rättelse uppskrivningsfond	-4 971 975	-4 502 724
-Ingående uppskrivningar	170 184	173 456
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-3 272	-3 272
-Utgående ackumulerade avskrivningar	166 912	170 184
Redovisat värde vid årets slut	26 079 690	26 395 528
Varav mark	2 516 210	2 516 210

Not 10 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
-		
Redovisat värde vid årets början	170 184	173 456
Årets avskrivning på uppskrivningsfond	-3 272	-3 272
Redovisat värde vid årets slut	166 912	170 184
Värde som tillgången skulle ha redovisats till om uppskrivning ej skett	25 912 777	26 225 344

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	349 779	188 319
-Nyanskaffningar		161 460
-Avyttringar och utrangeringar		-
	<u>349 779</u>	<u>349 779</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-34 975	-9 415
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-25 560	-25 560
	<u>-60 535</u>	<u>-34 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	289 244	314 804

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	4 300 000	4 000 000
Skulder som förfaller mellan ett och fem år efter balansdagen	<u>12 829 497</u>	<u>13 354 497</u>
	17 129 497	17 354 497

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

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 754 000	17 754 000
Summa ställda säkerheter	17 754 000	17 754 000

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

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

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / 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

Underskrifter

Norrtälje 2024-

Emiljano Papuciu
Styrelseordförande

Roland Andersson

Madelene Lundqvist

Sofia Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Karin Hammarberg
Auktoriserd revisor