

Årsredovisning 2023

Brf Filaren 12

769635-1167



Välkommen till årsredovisningen för Brf Filaren 12

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-08-14. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filaren 12 på adressen Spränggatan 23 i Luleå. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 651 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Styrelsens sammansättning

Johan Lilja	Ordförande
Carolin Barbro Jaques	Styrelseledamot
Liselott Miranda	Styrelseledamot
My Krutrök	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Backman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Karl Johan Frindberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Omdragning av vattenledning samt byte av pump i källarplan

- 2022 ● Byte ytterdörrlås
- 2021 ● Byte hängränna, justering dörrstängare, handledare trapphus
- 2020 ● Tre rader snörasskydd monterat

Planerade underhåll

- 2024 ● Ventilation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Snöröjning Storvikens entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av parkeringsavgift beslutat from februari 2024 från 250kr till 400kr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	560 351	548 760	498 567	521 208
Resultat efter fin. poster	78 849	28 653	-173 341	74 621
Soliditet (%)	54	54	54	54
Yttre fond	368 655	329 946	300 000	300 000
Taxeringsvärde	14 692 000	14 692 000	12 285 000	12 285 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	729	729	122	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	79,8	14,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 724	15 890	16 057	16 223
Skuldsättning per kvm totalyta	14 494	14 647	14 801	14 954
Sparande per kvm totalyta	297	220	-90	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	11	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	94	121	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	64	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	177	182	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,43	1,44	1,80	1,28
Räntekänslighet (%)	21,57	21,80	132,14	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	11 997 574	-	-	11 997 574
Fond, yttre underhåll	329 946	-	38 709	368 655
Balanserat resultat	212 108	28 653	-38 709	202 053
Årets resultat	28 653	-28 653	78 849	78 849
Eget kapital	12 568 282	0	78 849	12 647 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	202 053
Årets resultat	78 849
Totalt	280 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 080
Balanseras i ny räkning	228 822
	280 902

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	2		
Nettoomsättning	2	560 351	548 760
Summa rörelseintäkter		560 351	548 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-168 449	-183 436
Övriga externa kostnader	7	-42 031	-42 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 960	-114 960
Summa rörelsekostnader		-325 440	-341 264
RÖRELSERESULTAT		234 911	207 496
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-156 062	-178 843
Summa finansiella poster		-156 062	-178 843
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 849	28 653
ÅRETS RESULTAT		78 849	28 653

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	22 418 265	22 533 225
Summa materiella anläggningstillgångar		22 418 265	22 533 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 418 265	22 533 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 111	3 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 263	13 232
Summa kortfristiga fordringar		20 374	16 658
Kassa och bank			
Kassa och bank		782 051	693 910
Summa kassa och bank		782 051	693 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		802 425	710 568
SUMMA TILLGÅNGAR		23 220 690	23 243 793

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 997 574	11 997 574
Fond för yttre underhåll		368 655	329 946
Summa bundet eget kapital		12 366 229	12 327 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		202 053	212 108
Årets resultat		78 849	28 653
Summa fritt eget kapital		280 902	240 762
SUMMA EGET KAPITAL		12 647 131	12 568 282
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 450 000	9 550 000
Övriga långfristiga skulder		1 013 879	1 013 879
Summa långfristiga skulder		10 463 879	10 563 879
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 520	30 527
Övriga kortfristiga skulder		-60	220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	101 220	80 886
Summa kortfristiga skulder		109 680	111 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 220 690	23 243 793

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 911	207 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 960	114 960
	349 871	322 456
Erlagd ränta	-136 029	-178 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 842	143 993
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 218	-12 327
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 484	6 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 140	137 894
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	88 140	37 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	693 910	656 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	782 051	693 910

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Filaren 12 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.

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	0,5 %
---------	-------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	438 168	438 168
Hysesintäkter, bostäder	79 524	76 640
Hysesintäkter, p-platser	31 560	22 852
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Övriga intäkter	6 299	6 300
Summa	560 351	548 760

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	0	1 220
Snöskottning	20 625	20 625
Summa	20 625	21 845

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	434	0
Planerat underhåll	0	13 371
Summa	434	13 371

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	14 932	16 020
Uppvärmning	67 140	61 034
Vatten	33 606	41 427
Sophämtning	14 588	14 588
Summa	130 266	133 069

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 124	15 151
Summa	17 124	15 151

**NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	20 277	41 004
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 785	137 839
Summa	156 062	178 843

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 993 075	22 993 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 993 075	22 993 075
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-459 850	-344 890
Årets avskrivning	-114 960	-114 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-574 810	-459 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 418 265	22 533 225
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	2 292 000	2 292 000
Summa	14 692 000	14 692 000

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	4 317	4 155
Räntor	0	-498
Förvaltning	9 946	9 575
Summa	14 263	13 232

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-04-30	1,43 %	9 450 000	9 550 000
Summa			9 450 000	9 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 950 000 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
EI	1 485	3 290
Uppvärmning	9 663	8 626
Utgiftsräntor	43 412	22 881
Förutbetalda avgifter/hyror	46 660	46 089
Summa	101 220	80 886

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 750 000	13 750 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Carolin Barbro Jaques
Styrelseledamot

Liselott Miranda
Styrelseledamot

My Krutrök
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Karl Johan Frindberg
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513362013

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Filaren 12
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-03-21 09:03:32 CET (+0100) av Malin Lööf (ML)
Färdigställt 2024-03-21 11:27:22 CET (+0100)

Initierare

Malin Lööf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Carolin Barbro Jaques (CBJ)
carolin_j@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carolin Barbro Jaques"
Signerade 2024-03-21 09:25:57 CET (+0100)

Liselott Miranda (LM)
liselott.miranda@norconsult.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Liselott Miranda"
Signerade 2024-03-21 10:04:48 CET (+0100)

My Krutrök (MK)
mykrutrok@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY
KRUTRÖK"
Signerade 2024-03-21 09:40:07 CET (+0100)

Karl Johan Frindberg (KJF)
kalle@vaxxa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Johan Frindberg"
Signerade 2024-03-21 11:27:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513362013

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

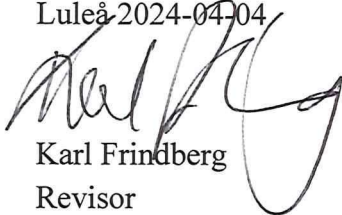


Revisionsberättelse

Jag har granskat BRF Filaren 12 räkenskaper för tiden 2023-01-01 – 2023-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att årsmötet beviljar styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Luleå 2024-04-04



Karl Frindberg
Revisor