

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Åkaren
Org nr: 7850002812



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Åkaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer. Kostnader för vatten, sophämtning och uppvärmning har ökat. Räntekostnaderna har minskat något p.g.a. den årliga amorteringen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 265% till 322%. I resultatet ingår avskrivningar med 232 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 771 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gävle Söder 52:5 Gävle Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 45 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957-1958. Fastighetens adress är Kålhagsgatan 4 A-B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	19
3 rum och kök	8
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32
Antal garage	4
Antal lokaler	5

Total tomtarea	1 681 m ²
Total bostadsarea	3 086 m ²
Total lokalarea	270 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 255 m²

Årets taxeringsvärde	40 635 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 375 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
KRIS Gävle	221
Bomhus Röda kors krets	13
Outhyrd lokal	21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,85 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering, fönster och balkongdörrsbyten	1985-1986	
Takrenovering	1998-1999	
Renovering av hiss	1999-2000	
Fönsterbyte källarplan	2003-2004	
Byte av dörrar	2005-2006	Lägenhet-, vinds-, källar- och entrédörrar
Renovering av trapphus	2005-2006	även akustikåtgärder
Dränering	2006-2007	ny asfalt
Nya inglasade balkonger	2007-2008	
Renovering tvättstuga	2007-2008	
Stambyte	2014-2015	
Fjärrvärmeledning	2015-2016	
Nytt torkskåp	2017-2018	
Fasadrenovering	2017-2018	
Nödbelysning	2017-2018	
Installation cykelställ	2020-2021	
Byte radiatorer källare	2020-2021	
Dörrar	2020-2021	
Relining	2022	
Innergården	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Golvläggning, målning, vägg, dörrar	25 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Söderblom	Ordförande	2023
Jonas Larsson	Sekreterare	2024
Folke Eriksson	Vice ordförande	2024
Nina Brander	Ledamot	2024
Jessica Vestin	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter		
Ann Björklund	Suppleant	2023
Eva Jansson	Suppleant	2023
Monica Mattsson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Gävle	Auktoriserad revisor	2023
Annica Jansson	Förtroendevald revisor	2023
Jukka Holappa	Förtroendevald revisor	2023
Valberedning		
Camilla Eriksson	2023	
Håkan Sääf	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-02-01 då den höjdes med 2 %. Även parkerings- och garageavgifterna höjdes med 100kr/plats/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

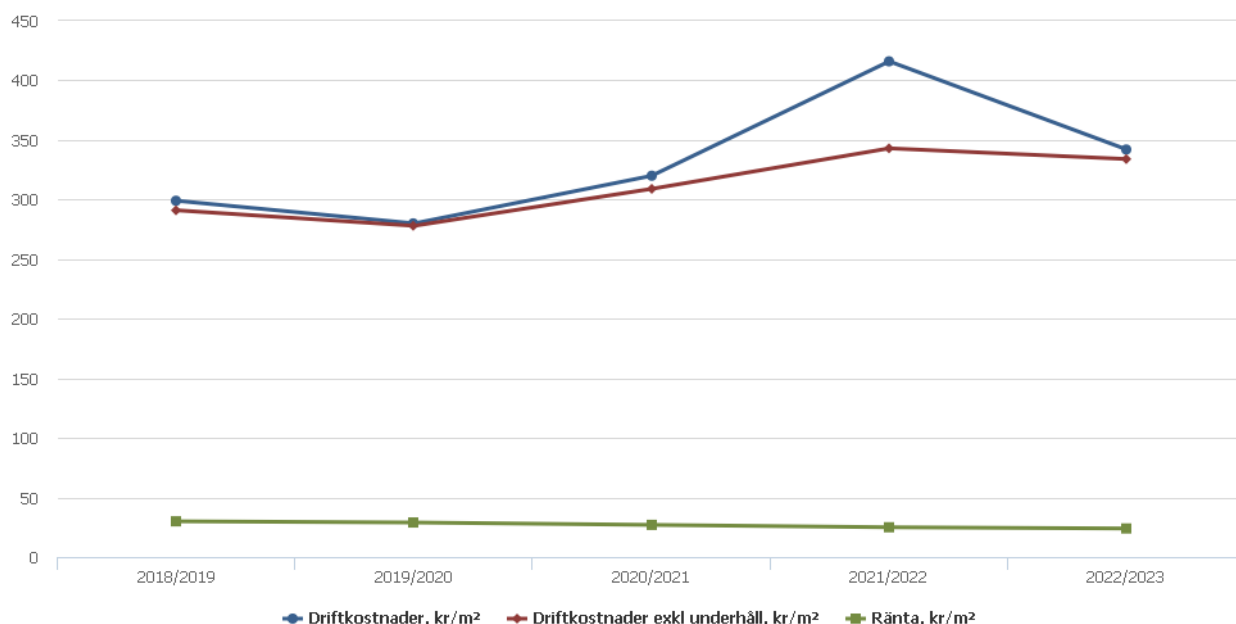
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 199	2 143	2 112	2 073	2 038
Resultat efter finansiella poster	539	196	516	584	577
Balansomslutning	8 691	8 526	8 739	8 623	8 347
Soliditet %	18	12	10	4	-3
Likviditet %	322	265	275	230	166
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	613	601	589	578
Driftkostnader, kr/m ²	342	416	320	280	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	343	309	278	291
Ränta, kr/m ²	24	25	27	29	30
Underhållsfond, kr/m ²	18	0	43	33	13



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	184 400	156 555	0	487 750	195 597
Disposition enl. årsstämmobeslut				195 597	-195 597
Reservering underhållsfond			86 286	-86 286	
Ianspråktagande av underhållsfond			-25 000	25 000	
Årets resultat					538 742
Vid årets slut	184 400	156 555	61 286	622 061	538 742

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	683 347
Årets resultat	538 742
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-86 286
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 000
Summa	1 160 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 160 803**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 789	2 142 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 856	32 898
Summa rörelseintäkter		2 216 645	2 175 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 923	-1 396 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 871	-125 207
Personalkostnader	Not 6	-135 545	-145 473
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-232 105	-230 839
Summa rörelsekostnader		-1 618 445	-1 898 123
Rörelseresultat		598 201	277 411
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 813	3 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-80 272	-85 040
Summa finansiella poster		-59 459	-81 815
Resultat efter finansiella poster		538 742	195 597
Årets resultat		538 742	195 597

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 466 289	6 653 069
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	131 250	176 576
Summa materiella anläggningstillgångar		6 597 540	6 829 645
Summa anläggningstillgångar		6 597 540	6 829 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-640	-50
Övriga fordringar	Not 13	6 910	6 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 419	52 788
Summa kortfristiga fordringar		71 689	59 681
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 021 908	1 636 326
Summa kassa och bank		2 021 908	1 636 326
Summa omsättningstillgångar		2 093 597	1 696 006
Summa tillgångar		8 691 137	8 525 651

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		344 400	344 400
Fond för yttre underhåll		61 286	0
Summa bundet eget kapital		405 686	344 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		622 061	487 750
Årets resultat		538 742	195 597
Summa fritt eget kapital		1 160 803	683 347
Summa eget kapital		1 566 489	1 027 747
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 473 735	6 857 615
Summa långfristiga skulder		6 473 735	6 857 615
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	383 880	383 880
Leverantörsskulder	Not 17	33 783	4 510
Skatteskulder	Not 18	6 180	6 941
Övriga skulder	Not 19	6 728	5 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	220 342	239 752
Summa kortfristiga skulder		650 913	640 289
Summa eget kapital och skulder		8 691 137	8 525 651

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	25 och 50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 907 697	1 891 750
Hyror, lokaler	216 632	166 092
Hyror, garage	21 200	19 200
Hyror, p-platser	71 050	55 950
Hyror, övriga	24 259	22 694
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 800	-7 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 100	-5 550
Rabatter	-13 149	0
Summa nettoomsättning	2 198 789	2 142 636

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	7 200	7 200
Övriga ersättningar	5 157	7 861
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	5 503	4 688
Försäkringsersättningar	0	13 149
Summa övriga rörelseintäkter	17 856	32 898

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-25 000	-246 841
Reparationer	-93 411	-178 903
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 855	-78 105
Försäkringspremier	-30 600	-30 227
Kabel- och digital-TV	-170 508	-160 967
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-2 238
Serviceavtal	0	-5 937
Obligatoriska besiktningar	-19 852	-9 577
Snö- och halkbekämpning	-54 995	-46 667
Förbrukningsinventarier	-27 490	-37 767
Fordons- och maskinkostnader	-310	0
Vatten	-146 014	-127 848
Fastighetsel	-69 764	-69 341
Uppvärmning	-311 535	-297 122
Sophantering och återvinning	-72 636	-62 489
Förvaltningsarvode drift	-41 833	-42 573
Summa driftskostnader	-1 146 923	-1 396 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-66 718	-64 692
Hyra inventarier & verktyg	0	-835
IT-kostnader	-356	-1 424
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-1 972	-7 722
Kreditupplysningar	-1 278	-334
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 156	-5 957
Kontorsmateriel	-239	0
Telefon och porto	-7 735	-7 518
Konsultarvoden	0	-3 125
Bankkostnader	-2 087	-2 454
Övriga externa kostnader	-1 456	-17 522
Summa övriga externa kostnader	-103 871	-125 207

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-13 864
Styrelsearvoden	-52 000	-50 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 165	-63 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-363
Pensionskostnader	0	-621
Övriga personalkostnader	0	-700
Sociala kostnader	-20 380	-16 925
Summa personalkostnader	-135 545	-145 473

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-7 594	-6 328
Avskrivningar tillkommande utgifter	-179 185	-179 185
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 091	-7 091
Avskrivning Installationer	-38 235	-38 235
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-232 105	-230 839

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	20 268	3 173
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	473	52
Övriga ränteintäkter	72	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 813	3 225

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-79 784	-84 799
Övriga räntekostnader	-488	-241
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-80 272	-85 040

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 497 800	1 497 800
Mark	832 000	832 000
Tillkommande utgifter	8 993 836	8 993 836
	11 323 636	11 323 636
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	151 875
	0	151 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 323 636	11 475 511

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 497 800	-1 497 800
Tillkommande utgifter	-3 318 314	-3 139 129
	-4 816 114	-4 636 929

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-179 185	-179 185
Årets avskrivning markanläggningar	-7 594	-6 328
	-186 779	-185 513

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 002 893	-4 822 442
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	832 000	832 000
Tillkommande utgifter	5 496 336	5 675 522
Markanläggningar	137 953	145 547

Taxeringsvärden

Bostäder	39 600 000	31 400 000
Lokaler	1 035 000	975 000
Totalt taxeringsvärde	40 635 000	32 375 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 762 000</i>	<i>24 121 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 873 000</i>	<i>8 254 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	153 751	153 751
Installationer	382 347	382 347
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	536 098	536 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-130 114	-123 022
Installationer	-229 408	-191 173
	-359 522	-314 195
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 091	-7 091
Installationer	-38 235	-38 235
	-45 326	-45 326
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-137 205	-130 114
Installationer	-267 643	-229 408
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-404 848	-359 522
Restvärde enligt plan vid årets slut	131 250	176 575
Varav		
Inventarier och verktyg	16 546	23 637
Installationer	114 704	152 938

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-640	-50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-640	-50

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	6 910	6 943
Summa övriga fordringar	6 910	6 943

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 727	1 656
Förutbetalda försäkringspremier	10 228	10 143
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 463	40 988
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 419	52 788

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	1 027 736	1 021 002
Transaktionskonto	994 172	615 324
Summa kassa och bank	2 021 908	1 636 326

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	6 857 615	7 241 495
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-383 880	-383 880
Långfristig skuld vid årets slut	6 473 735	6 857 615

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,52%	2023-09-30	640 000,00	0,00	240 000,00	400 000,00
NORDEA	1,10%	2024-06-19	3 309 740,00	0,00	71 940,00	3 237 800,00
NORDEA	1,10%	2026-03-17	3 291 755,00	0,00	71 940,00	3 219 815,00
Summa			7 241 495,00	0,00	383 880,00	6 857 615,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 383 880 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 535 520 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 938 215 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2023/2024 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2023/2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	33 783	4 510
Summa leverantörsskulder	33 783	4 510

Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	6 180	6 941
Summa skatteskulder	6 180	6 941

Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	6 728	5 206
Summa övriga skulder	6 728	5 206

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	10 522	11 121
Upplupna elkostnader	4 174	8 741
Upplupna värmekostnader	10 214	28 718
Upplupna kostnader för renhållning	5 530	8 320
Upplupna styrelsearvoden	2 395	395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 507	180 357
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 342	239 752

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	8 855 000	8 855 000

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hans Söderblom

Jonas Larsson

Folke Eriksson

Jessica Vestin

Nina Brander

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Annica Jansson
Förtroendevald revisor

Jukka Holappa
Förtroendevald revisor

