

# Årsredovisning

---

## *BRF Breitenfeld*

716408-7475

Styrelsen för BRF Breitenfeld 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 - 11
- Underskrifter	11

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf. Breitenfeld, som är en äkta bostadsrättsförening, äger och förvaltar fastigheten Stampen 13:36.

Fastigheten har 109 lägenheter (7 996 m<sup>2</sup>), två lokaler (73 m<sup>2</sup> respektive 40 m<sup>2</sup>), garage (1 110m<sup>2</sup>) och en föreningslokal (50 m<sup>2</sup>). Föreningen innehar marken med äganderätt samt föreningen har aktuell underhållsplan.

Bostadsrättsförvaltningen sköts av 8511 Redovisning AB

Styrelsens verksamhet

Styrelsen valdes på det ordinarie årsmöte 2023 och består av fem ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Under året har tio protokollförda ordinarie styrelsemöten hållits.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens skötsel och förvaltning

Cykelresning i cykelrummen.

Byte av två tvättmaskiner.

Förbättringsmålat fastighetens tak.

Bytt armatur och lampor i gången mot Stampgatan.

Laddstolpar har installerats i garaget.

Nya kärl i återvinningsrummet och förberett sopsortering av matfall.

Nya entrémattor i samtliga uppgångar.

Upprustning av föreningsrum med nya möbler och inredningar.

Ekonomi

Lån på 19 mnkr har förfallit under hösten och det har lett till ökade räntekostnader.

Höjd månadsavgift på 10% fr o m juli pga. ökade drift- och räntekostnader.

Under året har det skett 11 lägenhetsöverlåtelse.

Övrig information

Föreningen anordnade räkfrossa på gården och julmingel i föreningslokalen.

Styrelsen sammansättning

STYRELSEORDFÖRANDE

Victoria Sjöberg

STYRELSELEDAMOT

Stefan Hall

Frida Engström

Nina Nexborn

Charlotta Nordevik

STYRELSESUPPLEANT

Kevin Yeh

Alexander Lundén

Daniel Jafarnejad

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>
Nettoomsättning	4 800 528	4 571 940	4 572 000
Resultat efter finansiella poster	8 289	-3 672 239	-2 195 000
Soliditet %	13	13	18
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	6 086	6 086	6 086
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 964	5 964	5 964
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	89	89
Sparande (kr) per kvadratmeter	149	125	76
Räntekänslighet %	10	9	9
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	173	152	125

### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta.

Ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och okänslighet för kostnadändringar och andra nödvändighet.

### Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvm total boyta.

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och priset på bostadrätten. Av den orsaken är det väsentligt att värdera om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nykeltalen.

### Sparande

Årets resultat plus summan avskrivningar plus summan kostnad underhåll per kvm total yta.

Föreningen avsätter en del av sina intäkter för framtida behov eller investeringar.

### Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder divideras med föreningens totala intäkter från årsavgifter.

Betydelsefull nykeltal om föreningens ekonomi är sårbar vid ränteförändringar.

### Energikostnad

Total kostnad värme, El, Vatten per kvm totala yta.

Övervakning och planering av energikostnad kan föreningen säkerställa en ekonomiskt hållbar drift.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 998 000	1 497 182	3 473 003	-3 672 239	<b>7 295 946</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-3 672 239	3 672 239	<b>0</b>
Förändring fond för yttreunderhåll		675 000	-675 000		<b>0</b>
Årets resultat				8 289	<b>8 289</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 998 000</b>	<b>2 172 182</b>	<b>-874 236</b>	<b>8 289</b>	<b>7 304 235</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-874 236
Årets resultat	8 289
<i>Summa</i>	<i>-865 947</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-865 947
<i>Summa</i>	<i>-865 947</i>

Föreningens 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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 800 528	4 571 940
Övriga intäkter		1 372 746	570 761
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 173 274</b>	<b>5 142 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 860 514	-2 747 575
Löpande underhåll	4	-1 504 281	-5 016 500
Övriga externa kostnader		-8 149	-43 424
Personalkostnader	5	-168 501	-154 686
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 000	-497 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 038 445</b>	<b>-8 459 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 134 829</b>	<b>-3 316 484</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		815	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 127 355	-355 755
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 126 540</b>	<b>-355 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 289</b>	<b>-3 672 239</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 289</b>	<b>-3 672 239</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 289</b>	<b>-3 672 239</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	56 035 320	56 532 320
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		56 035 320	56 532 320
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 035 320</b>	<b>56 532 320</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		428 084	9 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 909	98 469
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		529 993	107 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		853 763	988 341
<i>Summa kassa och bank</i>		853 763	988 341
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 383 756</b>	<b>1 096 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>57 419 076</b>	<b>57 628 424</b>

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 998 000	5 998 000
Fond för yttre underhåll		2 172 182	1 497 182
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>8 170 182</i>	<i>7 495 182</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-874 236	3 473 003
Årets resultat		8 289	-3 672 239
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-865 947</i>	<i>-199 236</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 304 235</b>	<b>7 295 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	11 833 000
Övriga skulder		8 500	8 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 500</b>	<b>11 841 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	48 663 000	36 830 000
Leverantörsskulder		616 576	664 718
Skatteskulder		183 791	345 370
Övriga skulder		173 589	161 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		469 385	488 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>50 106 341</b>	<b>38 490 978</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>57 419 076</b>	<b>57 628 424</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 134 829	-3 316 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	497 000	497 000
Erlagd ränta	-1 126 540	-355 755
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>505 289</i>	<i>-3 175 239</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-422 230	31 938
- Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder	-48 142	302 727
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-169 493	52 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-134 576</b>	<b>-2 788 076</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-134 576</b>	<b>-2 788 076</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>988 340</b>	<b>3 776 416</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>853 764</b>	<b>988 340</b>



## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.  
Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden avseende byggnad.

Byggnader och mark	År 120
--------------------	-----------

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Årsavgifter	4 800 528	4 571 940
	<b>Summa</b>	<b>4 800 528</b>	<b>4 571 940</b>

I posten nettoomsättning ingår enbart månadsavgifter för bostadsrätter.

Not 3	Driftkostnader	2023	2022
	Arvode fastighetskötare	193 909	218 723
	Arvode förvaltning	175 625	218 382
	Lokalvård	207 626	149 259
	Fjärvärme	533 436	448 814
	El fastighet	596 524	488 459
	Vatten	253 856	280 858
	Städning och renhållning	286 502	263 273
	Kabel TV	65 644	59 254
	Försäkringspremier	73 773	69 601
	Fastighetsskatt	183 791	176 161
	Gården	101 511	245 422
	Övriga driftkostnader	188 317	120 191
	<b>Summa</b>	<b>2 860 514</b>	<b>2 738 397</b>

Not 4	Löpande underhåll	2023	2022
	Underhåll tvättstuga	123 475	22 016
	Underhåll Fastighet	339 953	645 191
	Laddbox	590 000	–
	Underhåll Lägenhet	232 364	105 009
	Löpande underhåll hissar	98 832	47 123
	Stambyte/Relining	119 657	4 197 160
	Öresutjämning	–	1
	<b>Summa</b>	<b>1 504 281</b>	<b>5 016 500</b>

Not 5	Anställda och personalkostnader	2023	2022
	Arvode styrelsen	131 250	120 749
	Sociala kostnader	37 251	33 937
	<b>Summa</b>	<b>168 501</b>	<b>154 686</b>

Not 6	Räntekostnader och liknande kostnader	2023	2022
	Räntekostnader, övriga	1 127 355	355 755
	<b>Summa</b>	<b>1 127 355</b>	<b>355 755</b>

Not 7	Byggnader och Mark	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	59 641 257	59 641 257
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-9 308 937	-8 811 937
	-Årets avskrivning enligt plan	-497 000	-497 000
	Akkumulerade anskaffningsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	<b>Summa</b>	<b>56 035 320</b>	<b>56 532 320</b>

Taxeringsvärde är 225 059 000 SEK varav byggnadsvärde 109 725 000 SEK

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 596 000	62 596 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 596 000</b>	<b>62 596 000</b>

Not 9	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SEB Lånenummer 37915424, ränta 0,54 %	0	11 833 000
	Summa	<b>0</b>	<b>11 833 000</b>

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

Not 10	Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	SEB Lånenummer 40279032, ränta 4,48%	12 690 000	12 690 000
	SEB Lånenummer 37596922, ränta 4,53 %	11 490 000	11 490 000
	SEB Lånenummer 38863533, ränta 4,53%	6 650 000	6 650 000
	SEB Lånenummer 38863525, ränta 4,48 %	6 000 000	6 000 000
	SEB Lånenummer 37915424, ränta 0,54%	11 833 000	–
	Summa	<b>48 663 000</b>	<b>36 830 000</b>

Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer omsättas/förlängas.

## UNDERSKRIFTER

Göteborg



Victoria Sjöberg



Frida Engström



Stefan Hall



Nina Nexborn



Charlotte Nordevik

Min revisionsberättelse har lämnats



Magnus Emilsson  
av föreningen vald Revisor