

Årsredovisning

för

BRF Deimos

773200-0505

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Deimos får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om föreningen

Brf Deimos upprättades 1954. Föreningen har fyra fastigheter om 72 st lägenheter i storlek om 12 st 3 rok, 12 st 1 rok och 48 st 2 rok totalt 4 142 m². Föreningen har en gemensamhetslokal och tre lokaler som är uthyrda till näringsidkare.

Föreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och innehar marken med tomträtt, ej med i samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande förvaltning av föreningens egendom har skett under året. Styrelsen har haft 11 st ordinarie protokollförda sammanträden under året. Redovisningsbyrån Ludvig & Co har anlåtats för redovisning och övriga ekonomitjänster. HSB har anlåtats för yttre fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen.

Tidigare revisor Grant Thornton har valt att sluta åta sig revisorsuppdrag för bostadsrättsföreningar, ny revisor för föreningen är WeAudit.

Fastighetsunderhåll har genomförts i enlighet med underhållsplanen och övriga löpande behov, större poster enligt följande:

Service av lägenhetsventilationen med filterbyten vid två tillfällen under året

Målning av trapphus och i samband med det byte till ny energieffektiv LED-belysning

Lagning av putsen på husens fasader

Markarbeten likt lagning av mur vid 55:an, slukhål och gräsmattor

Nytt kollektivt avtal för TV & Bredband med Stadsnätet trädde i kraft i maj och ersatte det tidigare avtalet med Sappa som enbart gällde TV. Internetleverantör i det nya avtalet är Bredband2 och TV via Telia.

Till följd av de ökade kostnaderna för räntor, drift och underhåll gjordes en extra höjning av avgifterna med 2,5 % från juni och parkeringsavgifterna har höjts från oktober för att bättre motsvara de marknadsmässiga i Karlstad.

En del av föreningens likvida medel har under året avsatts till ett sparkonto för att generera ränteintäkter på detta. Amortering av en del av lånen är tänkt att ske kommande år i samband med att bindningstid löper ut.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Städdagar har genomförts vid två tillfällen, ett under våren och ett under hösten.

Ekonomi

Under året har samhället varit märkt av en högre inflation och stigande räntor. Jämfört föregående räkenskapsår har energipriserna till viss del stabiliserats men de räntehöjningar som skett kommer att fortsatt märkas av i takt med att bindningstiden på föreningens lån löper ut. För underhåll och fastighetsskötsel har det blivit en högre kostnadsbild till följd av inflationen. Styrelsen har följt utvecklingen och vidtagit löpande åtgärder för att begränsa effekten. Trots detta görs ett överskott med 76 328 kr.

Försäkring

Föreningens egendom är försäkrad hos Länsförsäkringar. Byggnaderna är försäkrade till fullvärde. Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter.

Taxeringsvärde

Totalt 36 418 000 SEK, fördelat på markvärde (tomträtt) 8 800 000 SEK och byggnadsvärde 27 618 000 SEK. Byggnadsvärdet är fördelat på 27 000 000 SEK för bostäder och 618 000 SEK för lokaler.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 93 stycken medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	4 019	3 717	3 643	3 517
Resultat efter finansiella poster, Tkr	76	-306	248	301
Soliditet (%)	17	16	16	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	806	754	741	725
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad kr/kvm	167	169	147	130
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 782	2 850	3 066	2 654
Sparande per kvm (kr/kvm)	330	141	262	275
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	84	84	85

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	123 348	0	2 125 818	735 925	-306 499	2 678 592
Disposition av föregående års resultat:				-306 499	306 499	0
Avsättning till yttre ianspråkstagande yttre fond			500 000			500 000
			-495 913	-4 087		-500 000
Årets resultat					76 328	76 328
Belopp vid årets utgång	123 348	0	2 129 905	425 339	76 328	2 754 920

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	425 338
årets vinst	76 328
	501 666

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	76 328
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-425 338
i ny räkning överföres	850 676
	501 666

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 019 069	3 716 787
Övriga rörelseintäkter		151 277	8 362
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 170 346	3 725 149
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 982 350	-2 918 036
Personalkostnader		-86 608	-96 504
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-696 263	-890 086
Övriga rörelsekostnader		-178 560	0
Summa rörelsekostnader		-3 943 781	-3 904 626
Rörelseresultat		226 565	-179 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 912	5 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 149	-132 041
Summa finansiella poster		-150 237	-127 022
Resultat efter finansiella poster		76 328	-306 499
Resultat före skatt		76 328	-306 499
Årets resultat		76 328	-306 499

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	9 748 325	10 623 148
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 748 325	10 623 148
Summa anläggningstillgångar		9 748 325	10 623 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		236 131	223 468
Övriga fordringar		0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 236	134 518
Summa kortfristiga fordringar		411 367	357 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 015 819	5 463 755
Summa kassa och bank		6 015 819	5 463 755
Summa omsättningstillgångar		6 427 186	5 821 750
SUMMA TILLGÅNGAR		16 175 511	16 444 898

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 348	123 348
Fond för yttre underhåll		2 129 905	2 125 818
Summa bundet eget kapital		2 253 253	2 249 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		425 338	735 924
Årets resultat		76 328	-306 499
Summa fritt eget kapital		501 666	429 425
Summa eget kapital		2 754 919	2 678 591
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 306 704	12 098 827
Summa långfristiga skulder		4 306 704	12 098 827
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 802 123	305 548
Inre reparationsfond		313 330	332 006
Leverantörsskulder		382 854	404 175
Skatteskulder		7 496	1 836
Övriga skulder		9 507	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		598 578	623 915
Summa kortfristiga skulder		9 113 888	1 667 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 175 511	16 444 898

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	76 328	-306 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	874 823	890 086
Betald skatt	15 176	-9 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	966 327	574 198
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 663	-28 601
Förändring av kortfristiga fordringar	-40 718	-31 399
Förändring av leverantörsskulder	-21 321	10 168
Förändring av kortfristiga skulder	-44 013	-1 544 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847 612	-1 020 209
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-295 548	-295 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 548	-295 548
Årets kassaflöde	552 064	-1 315 757
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 463 755	6 779 512
Likvida medel vid årets slut	6 015 819	5 463 755

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20 - 50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 - 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, Tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften om räntan på de långfristiga skulderna går upp med en procentenhet för att behålla samma sparande till framtida underhåll.

Energikostnad kr/kvm

Anger värme-, vatten-, och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea per räkenskapsår. I uträkningen ingår debiterad hushållsel till medlemmar som sänker kostnaden.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-3 308 747	-3 092 931
Förråd	-19 600	-18 855
Hyror lokaler	-138 395	-135 289
Hyror garage och parkeringsplatser	-226 440	-164 715
Öresavrundning	-4	-17
Debiterad elkostnad	-325 883	-304 935
	-4 019 069	-3 716 742

I föreningens avgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband och sophämtning. Till föreningens nettoomsättning tillkommer även avgifter för parkeringsplatser och uthyrda lokaler

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 462 161	23 462 161
Försäljningar/utrangeringar	-892 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 569 361	23 462 161
Ingående avskrivningar	-12 660 453	-11 771 743
Försäljningar/utrangeringar	714 240	
Årets avskrivningar	-874 823	-888 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 821 036	-12 660 453
Ingående nedskrivningar	-178 560	-178 560
Återförda nedskrivningar	178 560	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-178 560
Utgående redovisat värde	9 748 325	10 623 148
Taxeringsvärden byggnader	27 618 000	27 618 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	36 418 000	36 418 000
Bokfört värde byggnader	8 051 457	8 737 631
	8 051 457	8 737 631

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 518	92 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 518	92 518
Ingående avskrivningar	-92 518	-91 142
Årets avskrivningar		-1 376
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 518	-92 518
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	0	2 603 016
Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen	4 306 704	4 615 369
Skulder som betalas inom 1 år efter balansdagen	7 802 123	5 185 990
	12 108 827	12 404 375

Föreningen har, inräknat kommande årets amortering, skulder om 7 802 123 kr som förfaller till betalning under 2024, av detta belopp beräknas hela beloppet, exklusive årlig amortering om ca 110 000 kr, att refinansieras med nytt lån.

Skulder som har s.k slutbetalningsdag inom ett år räknas som kortfristiga och redovisas därav inte som långfristiga i enlighet med SRF U8.

Någon justering av jämförelseårets siffror har inte gjorts, vilket medför bristande jämförbarhet mellan åren.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning Deimos 2	14 540 700	14 540 700
	14 540 700	14 540 700

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Karlstad 2024- -

Daniel Djuvfelt
Ordförande

Eva Lind

Madelene Grenard

Måns Jansson

Charlotte Elisabeth Öqvist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Emil Pettersson
Auktoriserad revisor







Verifikation av digital signering

För transaktion 6aba3c84-061a-4683-b4ee-41d7732c0c74

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 773200-0505 BRF Deimos för 20230101-20231231 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-03-28 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-04**.

<p>Lind, Eva Anneli ev.lind@outlook.com</p> <p> BankID returnerade personnamnet "Eva Anneli Lind"</p> <p>Signerat: 2024-04-04</p>	<p>Grenard, Maria Madelene madelene.grenard@gmail.com</p> <p> BankID returnerade personnamnet "MADELENE GRENARD"</p> <p>Signerat: 2024-04-02</p>
<p>Öqvist, Charlotte Elisabeth charlotte.oqvist@gmail.com</p> <p> BankID returnerade personnamnet "CHARLOTTE ÖQVIST"</p> <p>Signerat: 2024-03-31</p>	<p>Djuvfelt, Daniel Torbjörn daniel.djuvfelt@gmail.com</p> <p> BankID returnerade personnamnet "DANIEL DJUVFELT"</p> <p>Signerat: 2024-03-28</p>
<p>Jansson, Måns Per David mans_jansson@hotmail.com</p> <p> BankID returnerade personnamnet "Måns Jansson"</p> <p>Signerat: 2024-04-02</p>	<p>Pettersson, Emil Lars-Henrik emil.pettersson@weaudit.se</p> <p> BankID returnerade personnamnet "Emil Lars-Henrik Pettersson"</p> <p>Signerat: 2024-04-04</p>

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.